
REGULACIÓN AUTONÓMICA DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS: DECRETO 11/2015, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SE CREA EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA

M^a CARMEN GARCÍA MUÑOZ

Jefa de la Asesoría Jurídica de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento. Técnico Urbanista.

Fecha de realización: 23 de marzo de 2015

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN: CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PARQUE EDIFICADO.
2. ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA A LA REGULACIÓN ESTATAL DE CARÁCTER BÁSICO.
3. OBJETO DEL DECRETO 11/2015, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SE CREA EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA.
 - 3.1. ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA DEL IEE A LA NORMATIVA BÁSICA ESTATAL.
 - 3.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA PARA AMPLIAR LAS AYUDAS AUTONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.
4. SISTEMÁTICA DEL DECRETO.
5. RESEÑA SOBRE EL CONTENIDO DEL DECRETO.

6. CONCLUSIONES.
7. ANEXO: TEXTO NORMATIVO.

1. INTRODUCCIÓN: CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PARQUE EDIFICADO.

Con fecha 18 de mayo de 2015 entró en vigor, al día siguiente al de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en Castilla-La Mancha.

El reciente Decreto se aprueba en desarrollo del ejercicio de la potestad reglamentaria de la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda (art. 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía), adecuándose al marco de la normativa estatal de carácter básico, y persiguiendo, en garantía del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE), como objetivos principales, los de mejora de la calidad de vida y la seguridad de los ciudadanos (a través del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado, así como la mejora de su eficiencia energética y accesibilidad); y buscando, asimismo, la potenciación de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, la reconversión e impulso del sector de la construcción, y fomentado la calidad, sostenibilidad y competitividad en la edificación.

La referida regulación autonómica de reciente entrada en vigor se fundamenta, en definitiva, en el marco del mínimo común denominador normativo fijado por la regulación estatal de carácter básico, que preceptúa como principios que han de regir las políticas públicas de vivienda, y las que tengan incidencia en materia edificatoria, cuales son entre ellas, la urbanística, los principios relativos a la mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética.

La regulación estatal de dichos principios se aborda en el marco de la competencia exclusiva estatal, en virtud de los títulos competenciales del artículo 149.1.1ª, 13ª y 18ª del Texto Constitucional, sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; en materia de bases y coordinación general de la actividad económica; y bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común.

Dicha regulación básica estatal trata de asegurar unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento cual es el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, en el ámbito de determinados edificios con trascendencia en el marco de la política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado.

Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad.

Por último, se regula por el Estado aspectos clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, cuales son la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020, y la accesibilidad universal y el cumplimiento de los compromisos asumidos a nivel de tratados internacionales sobre derechos de las personas con discapacidad.

2. ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA A LA REGULACIÓN ESTATAL DE CARÁCTER BÁSICO.

En atención a los principios básicos expuestos sobre calidad, sostenibilidad del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética, procede, en primer lugar, realizar una descripción de la evolución normativa en la legislación básica estatal, pues es el marco en el que se desenvuelve el reciente Decreto autonómico 11/2015, de 11 de marzo, que ha supuesto la concreción de los referidos principios a través de la regulación del IEE en nuestra Comunidad Autónoma, con el fin de concretar dichos aspectos y las condiciones de su implantación.

Así, procede señalar que el **artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio**, concreta el deber de conservación de los propietarios de edificaciones, comprendiendo, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

Con posterioridad, se generaliza la Inspección Técnica de Edificios (ITE) para edificios con una antigüedad superior a 50 años en los municipios con población superior a 25.000 habitantes, en el **artículo 21, en relación con la Disposición adicional tercera, del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa**. Y en particular, se dispone en el apartado 2 del artículo 21 que: *“2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la*

forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.”

Con posterioridad, la Disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, procede a la derogación del artículo 21 y la Disposición adicional tercera (ya precitados) del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio.

Con la **Disposición Transitoria primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas**, se determina la obligación de disponer del Informe de Evaluación de Edificios (IEE) –sustitutivo de la ITE- para los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas, y para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley 8/2013, de 26 de junio. En este último caso, se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. También se prevé la obligatoriedad del IEE para: *“El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante”*.

Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, establece, además, la obligación de inscribir el IEE en un Registro público, que deberá crearse en cada Comunidad Autónoma, formando parte de un registro integrado, con el fin de disponer de la información necesaria para el desarrollo de nuevas políticas públicas, asegurando

los principios de información, coordinación y eficacia de las Administraciones públicas.

En relación con la eficiencia energética se atenderá a las previsiones de lo dispuesto en la **Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética** y en la Directiva de refundición y complemento de la anterior: **Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo.**

Por ello, la certificación contendrá, no sólo una calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G), sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse. Y dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el IEE.

Por otra parte, respecto al principio de accesibilidad universal hay que poner de manifiesto lo dispuesto en la **Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015: momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes.

Asimismo, es preciso que la regulación autonómica del IEE que nos ocupa suponga la adecuación a la normativa básica estatal respecto al contenido del IEE conforme al **Anexo II (Modelo-tipo de IEE) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016**, previéndose en este Plan estatal (y, por ende, correlativamente en nuestro Plan regional de vivienda) un Programa de Rehabilitación Edificatoria (Capítulo V), un

Programa de Fomento a la Regeneración y Renovación urbanas (Capítulo VI), y un Programa de ayudas a la implantación del IEE (Capítulo VIII), resultando, asimismo, dicha regulación autonómica conforme a la Disposición adicional segunda del Clausulado del **Convenio de Colaboración, suscrito el 21 de julio de 2014, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la ejecución del Plan estatal de vivienda**, que determina que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha creará y pondrá en marcha un Registro de Informes de Evaluación de Edificios con anterioridad a la concesión de cualquier ayuda por el Programa de Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbana y Apoyo a la Implantación del Informe de Evaluación de Edificios, por lo que resulta preciso para percibir este tipo de ayudas tener en marcha el Registro objeto de creación por el Decreto autonómico sobre el que versa el presente artículo doctrinal.

3. OBJETO DEL DECRETO 11/2015, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y SE CREA EL REGISTRO DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN CASTILLA-LA MANCHA.

3.1. ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA DEL IEE A LA NORMATIVA BÁSICA ESTATAL.

El objeto del Decreto es regular las condiciones en las que se realizará el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), crear el Registro de IEE y regular los aspectos concernientes a su gestión; todo ello en orden a la adecuación de la regulación autonómica a la regulación estatal de carácter básico, conformada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, así como por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; basando la actuación de los poderes públicos implicados en los principios básicos de mejora de la calidad,

sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética, ya desarrollados en los apartados anteriores.

3.2. MODIFICACIÓN DEL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA PARA AMPLIAR LAS AYUDAS AUTONÓMICAS A LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Es objeto, además, del Decreto 11/2015, de 11 de marzo, modificar los artículos 38 y 45 del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha (Plan regional de vivienda), en beneficio de los destinatarios de ayudas, de financiación autonómica, del Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, y del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

Por ello, se suplementan con financiación autonómica, las ayudas previstas con financiación estatal, tanto sus importes unitarios como los porcentajes de aplicación a los costes subvencionables para su cálculo, y se aumentan las ayudas previstas para las zonas privativas de las viviendas y edificios de una sola vivienda, con financiación exclusivamente a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el caso del Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria. De igual forma se aumenta la ayuda unitaria por vivienda y el porcentaje aplicable al coste subvencionable para su cálculo, en obras de rehabilitación del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

4. SISTEMÁTICA DEL DECRETO.

Contiene el Decreto del IEE autonómico una parte expositiva y 12 artículos, divididos en tres Capítulos: Capítulo I "*Disposiciones generales*" que versa sobre el objeto del Decreto, ámbito de aplicación y competencias en relación con las actuaciones reguladas en el mismo; Capítulo II "*El Informe de Evaluación de los*

Edificios en Castilla-La Mancha”, concerniente al contenido del IEE, los sujetos obligados y calendario de realización, el procedimiento, el régimen sancionador, los efectos del informe desfavorable, así como la capacitación técnica requerida para la elaboración del Informe; y Capítulo III “*El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha*” que se refiere a la estructura, datos inscribibles, requisitos mínimos de inscripción, organización y funcionamiento del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, y la gestión electrónica de los procedimientos registrales.

Contiene, además, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales.

Asimismo, la Disposición transitoria única regula la situación en que quedan los edificios que, a la entrada en vigor del Decreto autonómico, dispongan de la ITE en vigor -con regulación en los arts. 137 y 138 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y art. 64 del Reglamento de Disciplina del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril-, en relación con el IEE.

La Disposición transitoria segunda prevé el régimen transitorio del calendario y plazos de realización del IEE para edificios de antigüedad superior a 50 años.

La Disposición final primera modifica la redacción de los artículos 38 y 45 del Plan regional de vivienda, incrementando la cuantía de las ayudas del Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria y del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas, como anteriormente ha quedado indicado.

Por su parte, la Disposición final segunda habilita el desarrollo normativo del Decreto por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda (actual Consejería de Fomento) y la Disposición final tercera se refiere a la entrada en vigor del Decreto (el día siguiente al de su publicación en el DOCM).

5. RESEÑA SOBRE EL CONTENIDO DEL DECRETO.

- En el **Capítulo I “Disposiciones generales”**:

Artículo 1. Objeto.

El objeto del Decreto es regular el IEE y crear en Castilla-La Mancha el Registro de IEE.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Se aplica a todos los edificios de tipología de vivienda colectiva cuyos propietarios estén obligados a acreditar los aspectos de contenido del IEE (estado conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética), según artículo 5, que más adelante se desarrolla.

Artículo 3. Competencia.

A nivel normativo, corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha el desarrollo normativo de la regulación estatal de carácter básico del IEE y la competencia a nivel gestión (implantación y gestión) corresponde a la Dirección general competente en materia de vivienda de la actual Consejería de Fomento.

- En el **Capítulo II “El Informe de Evaluación de los Edificios en Castilla-La Mancha”**

Artículo 4. El IEE.

Identifica la totalidad del inmueble por referencia catastral y contiene información detallada sobre la evaluación del estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, y la certificación de eficiencia energética (CEE) del edificio (que se rige por el Decreto autonómico 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma de Castilla-La

Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha).

También determina las deficiencias detectadas al estado de conservación y los ajustes razonables en materia de accesibilidad, y se ajusta al modelo de IEE previsto en el Anexo II del Plan estatal de vivienda (o al que en el futuro pueda determinarse por la normativa básica estatal).

Artículo 5. Sujetos obligados, inmuebles afectados y calendario de realización del IEE.

Están obligados a disponer de IEE, debidamente registrado, los propietarios únicos de edificios, comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, de edificios:

- Catalogados o protegidos ⁽³⁴⁾ y los que cuenten con antigüedad superior a 50 años (debiendo realizarse el IEE en los plazos determinados por la DT 2ª del presente Decreto que nos ocupa), salvo que ya cuenten con una ITE en vigor realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, en cuyo caso, se exigirá el IEE cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que no supere el plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de la referida Ley 8/2013. Si así fuera, el IEE deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

³⁴⁾ Nuestra Comunidad Autónoma establece la obligatoriedad del IEE para edificios catalogados y protegidos, al igual que para las inspecciones técnicas periódicas se prevé en la legislación urbanística, dentro del mayor margen que permite la Disposición transitoria primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que señala que, además de los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con antigüedad superior a 50 años, además de los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas, establece que: *“El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante”*; siendo, por tanto, de una concreta tipología objeto de protección los edificios catalogados y protegidos.

- Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a las ayudas públicas a la rehabilitación edificatoria (referentes a obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética).

Por último, indicar que la periodicidad mínima del IEE se prevé en 10 años.

-Artículo 6. Procedimiento. Control e inscripción del IEE.

Una vez realizado el IEE se solicita por el titular de los edificios (o su representante legal) la inscripción en el Registro autonómico de IEE. Y el plazo para efectuar la inscripción es de 2 meses desde la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada (y en el caso de transcurso del plazo indicado sin que se haya producido la inscripción, se entiende aceptada la solicitud y producida la misma).

Además, atendiendo a lo señalado por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en su Dictamen nº 56/2015, de 25 de febrero, mediante Orden se regularán y complementarán el resto de aspectos procedimentales del procedimiento para efectuar el IEE, así como de su inscripción en el Registro autonómico; precisándose, por ello, en el apartado 3 del artículo 6 lo siguiente:

“3. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se regulará el resto de aspectos procedimentales del procedimiento a seguir para efectuar el IEE, así como su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en Castilla-La Mancha, previsto en el Capítulo III del presente Decreto.” ⁽³⁵⁾

³⁵⁾ Sobre la inscripción consideramos oportuno destacar que se requiera para la misma el pago de tasas, en virtud de lo establecido en la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias, dada la exigencia del pago de tasa por la inscripción en Registros oficiales –Tarifa 4.- “Inscripción en Registro oficiales”: actualmente, con la entrada en vigor de la Ley 10/2014, de 18 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades para el 2015, en su artículo 56 se prevé la actualización de tasas, elevando hasta la cantidad que resulte de la aplicación del coeficiente 1,02 sobre la cuantía que resulte exigible en el 2014 que era de 3,06 € –total: 3,12 euros-, y dada la exigencia del pago de tasa por inscripción en el Registro autonómico del Certificado de Eficiencia Energética incluido en el IEE: Tarifa 18, del artículo 3 de la Ley 7/2008, de 13 de noviembre, de

La referida Orden concretará los aspectos procedimentales de la inscripción y de reciente aprobación, bajo la denominación de Orden por la que se establece el procedimiento de inscripción del Informe de Evaluación de los Edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.

Artículo 7. Régimen sancionador.

El incumplimiento de la obligación de efectuar el IEE tiene la condición de infracción urbanística, que es tipificada como infracción leve del artículo 183 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 (TRLOTAU).

Artículo 8. Efectos del informe desfavorable.

En caso del mismo por el estado de conservación o accesibilidad, la Dirección general competente en materia de vivienda de la actual Consejería de Fomento lo pone de manifiesto al Ayuntamiento para que proceda a adoptar medidas de intervención administrativa oportunas (órdenes de ejecución, etc). Si se subsanan las deficiencias, se debe redactar un nuevo IEE y presentar para su inscripción.

Artículo 9. Capacitación para la elaboración del IEE.

Puede suscribirse por técnicos facultativos competentes (Arquitectos superiores y arquitectos técnicos -u otros técnicos que determinen tanto el Ministerio de Fomento, como el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, por Orden ministerial, según lo señalado por la DF 18ª Ley 8/2013-, encargados de la dirección de obra y dirección de ejecución de obra, sin perjuicio de los técnicos competentes determinados en el Decreto autonómico 29/2014, de 8 de mayo, del CEE), y, además, podrán suscribirse los IEE por las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de informes. En el caso de edificios públicos serán técnicos los responsables de los Servicios Técnicos correspondientes.

regulación de Tasas en materia de Industria, Energía y Minas de Castilla-La Mancha, por un importe de 16,32 €.

▪ En el **Capítulo III “El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha”**.

Artículo 10. Registro de IEE.

Mediante el presente Decreto 11/2015, de 11 de marzo, se crea el Registro público autonómico de IEE, que está adscrito a la Dirección general competente en materia de vivienda de la actual Consejería de Fomento. Los profesionales y entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE podrán solicitar telemáticamente la inscripción voluntaria en la sección específica del Registro.

La inscripción tanto el IEE, como de los profesionales y entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE no implica la conformidad de la Administración con el contenido del IEE o que quede acreditado el cumplimiento de requisitos exigibles, respectivamente.

En conformidad con lo dictaminado por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en su Dictamen nº 56/2015, de 25 de febrero, se señalan aspectos de coordinación con otros censos y Registros administrativos de otras Administraciones y en particular con los censos y registros municipales, entre ellos, el Registro de edificios del artículo 65 del Decreto 234/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU (RDU), y en garantía de la autonomía municipal se sigue manteniendo el régimen del deber de inspección periódica de construcciones previsto en el artículo 138 TRLOTAU y artículo 64 RDU ⁽³⁶⁾.

³⁶⁾ Artículo 64. *La inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

“1. Las personas propietarias de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente a aquel en que se produzca su catalogación o se declare su protección, o en el seno de aquel en que cumplan cincuenta años desde su construcción.

A los efectos de este precepto también se considerará construcción toda obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente el conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido cinco años desde la anterior inspección. (...)

A su vez, se indica la coordinación entre el Registro autonómico del IEE con el Registro autonómico de certificados de eficiencia energética.

Artículo 11. Estructura, datos inscribibles y requisitos mínimos de inscripción. Organización y funcionamiento del Registro.

Se refleja en el precepto la estructura del Registro autonómico, datos inscribibles y requisitos mínimos de inscripción, por lo que se indica que el Registro cuenta con dos Secciones: Sección primera para los IEE (donde se inscriben los IEE, las actualizaciones incluso por subsanación de deficiencias del informe desfavorable y las renovaciones y cancelaciones) y la Sección segunda para Técnicos competentes y entidades que ofrecen servicios de elaboración de IEE (inscripción, actualización, renovación y cancelación); remitiendo a los requisitos mínimos previstos en el artículo 4 para la Sección primera y en el artículo 9 y 10 para la Sección segunda.

Será determinada mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda la organización y funcionamiento del Registro, y la Dirección General

3. La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados legalmente competentes para ello, y sus informes consignarán el resultado de la inspección con descripción de:

a) El estado, y desperfectos y deficiencias, en su caso, apreciados en:

1. La estructura y cimentación.

2. Las fachadas interiores, exteriores y medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etcétera, y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etcétera.

3. Cubiertas y azoteas.

4. Fontanería y la red de saneamiento del edificio.

b) Las causas de los desperfectos y las deficiencias apreciados, así como las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, y para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores (...)

5. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección periódica del edificio, la persona propietaria no la hubiere realizado, el Municipio le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses al efecto, y en el caso de comprobar que éstas no se han realizado, acordar su realización en sustitución de aquél y a su costa."

competente en materia de vivienda pondrá a disposición en el portal corporativo de la Junta de Comunidades un servicio de consulta de datos de interés que contenga el Registro.

Artículo 12. Gestión electrónica de procedimientos registrales.

Ésta se efectuará mediante aplicación informática creada al efecto en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.jccm.es).

- Asimismo el Decreto contiene dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales, que seguidamente desarrollamos.

- En la **Disposición transitoria primera**. “Edificios que dispongan de ITE en vigor” Regula la situación en que quedan los edificios que, a la entrada en vigor del Decreto, dispongan de la Inspección Técnica del Edificio en vigor (con regulación en los arts. 137 y 138 del TRLOTAU, y arts. 64 del RDU del TRLOTAU), quedando la ITE integrada como parte el IEE.

- La **Disposición transitoria segunda** “Régimen transitorio del calendario y plazos de realización del IEE para edificios de antigüedad superior a 50 años”, de conformidad con el artículo 5 señala el régimen transitorio del calendario y plazos de realización del IEE para edificios con antigüedad superior a 50 años (salvo que ya cuenten con una ITE en vigor realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, en cuyo caso, se exigirá el IEE cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que no supere el plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de la referida Ley 8/2013), con señalamiento de una horquilla temporal (calendario) desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013 hasta determinado límite temporal y en función de la antigüedad del edificio, según lo siguiente:

-
- Edificios de más de 100 años de antigüedad, desde el 28 de junio de 2013 ⁽³⁷⁾ y hasta el 28 de junio de 2015.
 - Edificios con más de 80 y hasta 100 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2016.
 - Edificios con más de 65 y hasta 80 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2017.
 - Edificios con una antigüedad entre 50 y hasta 65 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2018.
- En la **Disposición final primera** “*Modificación del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha*”, el apartado “uno”, modifica la redacción del artículo 38 del Plan regional de vivienda “*Tipo y cuantía de las ayudas*” (Capítulo IV del Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria), y el apartado “dos” modifica la redacción del artículo 45 del Plan regional “*Tipo y cuantía de las ayudas*” (del Capítulo V del Programa de Fomento de Regeneración y Renovación Urbanas).

Como ya señalamos anteriormente, se suplementan con financiación autonómica, las ayudas previstas con financiación estatal.

Por ello, en el artículo 38 se aumenta la cuantía máxima de las ayudas por edificio que no podrá superar el importe de multiplicar 12.500 €/vivienda (antes, con la redacción originaria del Plan regional de vivienda, 11.000 €) y por cada 100 m² de superficie útil de local (13.750 € -antes 12.100 €- cuando se trate de edificios BIC, catalogados o con protección integral), aumentándose, a su vez, las ayudas unitarias que, dependiendo del tipo de actuación –conservación, mejora de calidad y sostenibilidad o accesibilidad-, suben 500. Y así mismo, se amplía a 500 € más la cuantía máxima de las distintas partidas, y se amplía el porcentaje del coste subvencionable un 15% más, en las ayudas a conceder por obras en

³⁷⁾ Fecha de entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

zonas privativas de viviendas y en edificios de una sola vivienda (siendo todas estas últimas ayudas de financiación exclusiva autonómica).

Por su parte, en el artículo 45 se aumenta el porcentaje del coste subvencionable del 35% de la anterior redacción al 50%, y la cuantía máxima de las ayudas unitarias de 11.000 € de antes a 12.500 € actual.

Con este suplemento de la financiación autonómica descrito, en definitiva, se consigue aumentar la cuantía total de las ayudas en favor de los beneficiarios.

- Por su parte, la **Disposición final segunda** “*Competencias para el desarrollo del Decreto*”, que habilita el desarrollo normativo del Decreto por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda de la actual Consejería de Fomento.

- Y la **Disposición final tercera** “*Entrada en vigor*” se refiere a la entrada en vigor del Decreto (el día siguiente al de su publicación en el DOCM), siendo precisa la inmediata aplicación del mismo para dar efectividad a las líneas de ayudas de vivienda sobre todo las del Programa de apoyo al IEE (que requiere por Convenio con el Ministerio la necesaria implantación del Registro autonómico) y las de los Programas de rehabilitación edificatoria, y de Regeneración y Renovación urbanas, por la modificación de su financiación mediante modificación del Plan regional de vivienda; máxime cuando ya se dispone de la efectividad de la financiación estatal (³⁸), y lo que se pretende es que el ciudadano ya disponga de las ayudas indicadas en cuanto se cumplan las premisas normativas necesarias para ello.

³⁸) Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

6. CONCLUSIONES.

En conclusión, podemos poner de manifiesto que el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios en Castilla-La Mancha, supone en el ámbito de la competencia exclusiva autonómica en materia de vivienda, la adecuación al dictado de los principios inspiradores de actuación de las políticas públicas, en el marco del mínimo común denominador normativo fijado por el Estado, en el ejercicio de su competencia sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales; en materia de bases y coordinación general de la actividad económica; y bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común, en virtud del artículo 149.1.1ª, 13ª y 18ª de la Constitución; principios fundamentales como los de mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética, por lo que se procede a regular y concretar el alcance de un instrumento tan valioso tanto para los propietarios de edificios, en orden a conocer el estado completo de su inmueble y su capacidad de mejora en los aspectos de conservación, accesibilidad y eficiencia energética que engloba, como para las Administraciones públicas con competencias concurrentes en materia edificatoria, en el sentido de disponer de información relevante sobre el parque residencial de vivienda colectiva y para la consecución de subvenciones en materia de rehabilitación edificatoria (referentes a obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética).

7. ANEXO: TEXTO NORMATIVO

(DOC-M, nº 52, de 17 de marzo de 2015)

Decreto 11/2015, de 11/03/2015, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha.

El objetivo fundamental de la política de vivienda en Castilla-La Mancha, en desarrollo de la competencia exclusiva en materia de vivienda (art. 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía), y en el marco de la legislación básica estatal, es el de garantizar el derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, potenciando la mejora de las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, y con ello la calidad de vida de las personas que las habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción, y adecuando la actuación de los poderes públicos implicados a los principios básicos de mejora de la calidad, sostenibilidad medioambiental y del medio urbano, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Así, la Ley 8/2013, de 26 de junio, establece la obligación, para determinados tipos de edificaciones, de contar con un Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) cuyo objeto es nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales que precisen actuaciones de rehabilitación, en materia de conservación, accesibilidad y eficiencia energética. La Ley establece, además, la obligación de inscribir dichos IEE en un registro público que deberá crearse en cada Comunidad Autónoma, formando parte de un registro integrado único, con el fin de disponer de la información necesaria para el desarrollo de nuevas políticas públicas, asegurando los principios de información, coordinación y eficacia de las Administraciones Públicas.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, establece un Programa de ayudas a la implantación del IEE e incorpora en sus anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe.

El Convenio de Colaboración, suscrito el 21 de julio de 2014, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, para la ejecución del Plan

estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013 – 2016, además de establecer el marco de colaboración entre las dos Administraciones Públicas para la gestión del programa estatal de apoyo a la implantación del IEE, recoge en su cláusula adicional segunda el compromiso de la Comunidad Autónoma de crear y poner en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de ayuda relacionada con los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana, así como el de apoyo a la implantación del propio informe.

El Decreto 71/2014, de 24 de julio, contiene, entre otros, un programa de ayudas a la implantación del IEE, en desarrollo del Programa regulado en el Plan Estatal, conforme a lo acordado en el Convenio de Colaboración suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento.

Asimismo el Plan regional contiene, en el Programa de ayudas a la rehabilitación edificatoria, la previsión de ayudas a la rehabilitación de zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda, como complemento autonómico e independiente a las ayudas a la rehabilitación contempladas en dicho Plan regional, dado que tienen en común los fundamentos en que se apoya y los objetivos que persiguen, y que no son otros que la incidencia en el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, entre otros, de acuerdo con lo dispuesto por las Directivas de la Unión Europea, y los Gobiernos Central y Autonómico.

En desarrollo de lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, así como en el Plan estatal de fomento del alquiler, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-2016, y en virtud de los compromisos adquiridos por la Comunidad Autónoma reflejados en el Convenio de Colaboración para la ejecución del plan estatal, con la aprobación del presente Decreto se pretende regular el procedimiento, los efectos, el calendario de aplicación y los sujetos afectados por el IEE en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como la creación del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.

El Decreto se estructura en torno a tres capítulos, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. El Capítulo I regula las disposiciones generales: el objeto, ámbito de aplicación y competencias en relación con las actuaciones reguladas en el mismo. El

Capítulo II regula el contenido del IEE, los sujetos obligados, inmuebles afectados, y el calendario de realización, el procedimiento, el régimen sancionador, los efectos del informe desfavorable, así como la capacitación técnica requerida para la elaboración del Informe. El Capítulo III regula la estructura, datos inscribibles, requisitos mínimos de inscripción, organización y funcionamiento del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, y la gestión electrónica de los procedimientos registrales.

La Disposición transitoria primera regula la situación en que quedan los edificios que, a la entrada en vigor del presente Decreto, dispongan de la Inspección Técnica de Edificios (ITE) en vigor, en relación con el IEE. Y la Disposición transitoria segunda regula el régimen transitorio del calendario y plazos de realización del IEE para edificios de antigüedad superior a 50 años.

Por su parte, la disposición final primera modifica la redacción de los artículos 38 y 45 del Decreto 71/2014 de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, incrementando la cuantía de las ayudas del Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria y del programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas. Se suplementan con financiación autonómica, las ayudas previstas con financiación estatal, tanto sus importes unitarios como los porcentajes de aplicación a los costes subvencionables para su cálculo, y se aumentan las ayudas previstas para las zonas privativas de las viviendas y edificios de una sola vivienda, con financiación exclusivamente a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el caso del programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria. De igual forma se aumenta la ayuda unitaria por vivienda y el porcentaje aplicable al coste subvencionable para su cálculo, en obras de rehabilitación del programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

Además, la Disposición final segunda habilita el desarrollo normativo del Decreto por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda y la Disposición final tercera se refiere a la entrada en vigor del Decreto.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 1 de diciembre de

2014, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 de marzo de 2015.

Dispongo:

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, así como la creación del Registro autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, en desarrollo de las previsiones contenidas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Decreto será de aplicación a los todos los edificios de tipología de vivienda colectiva cuyos propietarios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, 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, así como sobre el grado de eficiencia energética del mismo.

Artículo 3. Competencia.

Es competencia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, dentro de su ámbito territorial y conforme a la regulación estatal de carácter básico, establecer el desarrollo normativo del marco general de regulación del IEE, fijando los aspectos mínimos que deben ser revisados y los criterios de evaluación.

El órgano de la Administración autonómica competente en relación con las actuaciones contempladas en el presente Decreto en materia de implantación y gestión del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha será la Dirección General que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, en los términos expuestos en el Capítulo III del presente Decreto.

Capítulo II

El Informe de Evaluación de los Edificios en Castilla-La Mancha

Artículo 4. *El Informe de Evaluación de los Edificios (IEE).*

1. El IEE identificará el bien inmueble con expresión de su referencia catastral y contendrá de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio (incluyendo deficiencias detectadas, en su caso).

b) 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, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma en el Decreto 29/2014, de 8 de mayo, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y se crea el Registro Autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha.

2. El IEE se ajustará al modelo contenido en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, o al modelo que resulte vigente en la normativa estatal básica.

3. El IEE realizado por encargo del propietario único de edificios de vivienda, o la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes en el mismo.

Artículo 5. *Sujetos obligados, inmuebles afectados y calendario de realización del IEE.*

1. Están obligados a disponer del IEE, debidamente registrado, los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de tipología de vivienda colectiva, que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Los edificios catalogados o protegidos, así como todos los edificios de antigüedad superior a 50 años, en los plazos que se indican en la Disposición transitoria segunda del presente Decreto, salvo que ya cuenten con una ITE en vigor realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, en cuyo caso, se exigirá el IEE cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que no supere el plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de la referida Ley 8/2013, de 26 de junio. Si así fuere, el IEE deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de acometer obras de rehabilitación edificatoria (referentes a obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética), con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

2. Para el cálculo de la antigüedad de los edificios, según los casos, se tendrá en cuenta la fecha de la licencia de usos y actividad, ya sea de primera ocupación o de apertura o funcionamiento o, en su caso, desde el otorgamiento de la calificación definitiva.

En defecto de los documentos anteriores y para los edificios que no estén sujetos a otras licencias más que la de primera ocupación se tendrá en cuenta la fecha de terminación de su ejecución que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, archivos municipales, registros fiscales u otros, salvo prueba en contrario aportada por la persona propietaria. A los efectos de terminación de la ejecución de los edificios, también se considerará toda obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente.

3. El IEE tendrá una periodicidad mínima de diez años.

Artículo 6. Procedimiento. Control e inscripción del IEE.

1. Una vez realizado el IEE, el propietario del edificio, la comunidad de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, o sus representantes legales, deberán solicitar su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios.

2. El plazo para proceder a la inscripción del IEE por el encargado del Registro será de dos meses desde la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada y acompañada de la documentación preceptiva. En caso de que fuere necesario formular requerimiento para la subsanación de la solicitud, el plazo para la inscripción quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el interesado o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Si hubiera transcurrido el plazo para proceder a la inscripción sin que se haya producido la inscripción, se entenderá aceptada la solicitud y producida la inscripción.

3. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se regulará el resto de aspectos procedimentales del procedimiento a seguir para efectuar el IEE, así como su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, previsto en el Capítulo III del presente Decreto.”

Artículo 7. Régimen sancionador.

El incumplimiento de la obligación de efectuar el IEE, en la forma y plazos establecidos, tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias establecidas en el artículo 183 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Artículo 8. Efectos del informe desfavorable.

1. En el caso de que el IEE resultase desfavorable, en cuanto al estado de conservación del edificio, o pusiera de manifiesto la necesidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad, la Dirección General que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda lo notificará al Ayuntamiento correspondiente con el fin de que este proceda según la naturaleza y gravedad de las deficiencias y de

conformidad con lo establecido en el 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, en relación con las órdenes de ejecución u otras medidas de intervención administrativa que resulten procedentes.

2. Si las deficiencias apreciadas fueran subsanadas con posterioridad a la inscripción del Informe en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, deberá ser redactado y presentado en el Registro un nuevo Informe que evalúe el estado del edificio una vez finalizadas las obras de subsanación para su inscripción.

Artículo 9. Capacitación para la elaboración del IEE.

1. El IEE podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado, según las normas de desarrollo de la legislación estatal básica, la cualificación necesaria para la realización del informe, sin perjuicio de los técnicos competentes para la elaboración del Certificado de Eficiencia Energética regulado en el Decreto 29/2014, de 8 de mayo.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en el IEE se justificarán en el mismo bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

Capítulo III

El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha

Artículo 10. *El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.*

1. Mediante la presente disposición se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio.

2. Dicho Registro se adscribe a la Dirección General competente en materia de vivienda que será el órgano gestor del mismo.

3. Con el fin de disponer de información sobre los profesionales y entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE en la Comunidad Autónoma y poderla poner a disposición de los interesados, los técnicos competentes y entidades interesados podrán solicitar a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de forma voluntaria y por vía telemática mediante firma electrónica, su inscripción en una sección específica del Registro (Sección segunda).

4. La inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del informe, pudiendo éste ser comprobado, posteriormente, mediante control o inspección. Para la inscripción de técnicos competentes y entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE, deberá quedar suficientemente acreditado por parte de los mismos el cumplimiento de los requisitos legales que les faculta para el ejercicio de dicha actividad, lo que conllevará la previa comprobación documental por la Dirección General competente en materia de vivienda, que procederá, en su caso, a la correspondiente inscripción.

5. El Registro es público, rigiéndose, además de por este Decreto, por lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de

rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y en relación con la sostenibilidad y calidad del parque edificado, los IEE servirán para nutrir los censos de construcciones, edificios, viviendas y locales precisados de rehabilitación, en el ámbito de las distintas Administraciones públicas territoriales, precisándose de la necesaria coordinación entre los distintos censos y registros administrativos.

En particular, resulta precisa la coordinación administrativa con los censos y registros municipales, entre ellos, el Registro de edificios previsto en el artículo 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril; por lo demás se mantendrá el deber de inspección periódica de construcciones previsto en el artículo 138 del TRLOTAU y artículo 64 del RDU

Asimismo, y a efectos de coordinación administrativa el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha, regulado en el presente Decreto, deberá estar coordinado con el Registro autonómico de Certificados de Eficiencia Energética, regulado en el Decreto 29/2014, de 8 de mayo, cuyas medidas concretas quedarán previstas en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 11. *Estructura, datos inscribibles y requisitos mínimos de la inscripción. Organización y funcionamiento del Registro.*

1. El Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha contendrá las siguientes secciones:

a) Sección Primera. Informes de Evaluación de los Edificios (en la que se efectuará la inscripción de los IEE, y de las actualizaciones –incluidas las previstas en el artículo 8.2 del presente Decreto con motivo de la subsanación de deficiencias el IEE desfavorable-renovaciones y cancelaciones de los IEE previamente inscritos).

b) Sección Segunda. Técnicos competentes y entidades que ofrecen los servicios de elaboración de IEE en la Región (en la que se efectuará la inscripción de los técnicos y entidades de referencia, y de la actualización, renovación y cancelación de la inscripción de los técnicos y entidades previamente registrados).

En cuanto a los requisitos mínimos de la inscripción en la Sección primera, se estará a lo dispuesto en el artículo 4, y en la Sección segunda en los artículos 9 y 10 del presente Decreto. Y en relación con las medidas de coordinación administrativa con otros Registros

administrativos de las distintas Administraciones públicas, se estará a lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 10 del presente Decreto.

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

3. Sin perjuicio de lo que se establezca en la disposición a que se refiere el apartado anterior, y con las limitaciones previstas en la normativa de aplicación sobre protección de datos de carácter personal, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá a disposición del público, en el portal corporativo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.castillalamacha.es, un servicio de consulta de los datos de mayor interés que se contengan en el Registro.

Artículo 12. *Gestión electrónica de los procedimientos registrales.*

La gestión electrónica de los procedimientos registrales, derivada de la inscripción registral de los IEE conforme se establece en el presente Decreto y de las solicitudes de inscripción de profesionales y entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE realizadas por vía telemática, se llevará a cabo mediante la aplicación informática creada al efecto en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es.

Disposición transitoria primera. *Edificios que dispongan de ITE en vigor.*

Con el objeto de evitar duplicidades entre el IEE y la ITE, regulada en el artículo 64 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, el informe resultante de ésta se integrará como parte del IEE regulado en el artículo 4 de este Decreto, teniéndose este último por producido cuando el informe de ITE ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de su normativa iguales o más exigentes a las establecidas en este Decreto. En caso contrario, el informe de ITE deberá completarse con los extremos regulados en el mismo.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio del calendario y plazos de realización del IEE para edificios de antigüedad superior a 50 años.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del presente Decreto, están obligados a disponer del IEE, debidamente registrado, los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de antigüedad superior a 50 años (salvo que ya cuenten con una ITE en vigor realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, en cuyo caso, se exigirá el IEE cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que no supere el plazo de 5 años a contar desde la entrada en vigor de la referida Ley 8/2013, de 26 de junio), en los plazos que se indican a continuación:

- Edificios de más de 100 años de antigüedad, desde el 28 de junio de 2013 y hasta el 28 de junio de 2015.
- Edificios con más de 80 y hasta 100 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2016.
- Edificios con más de 65 y hasta 80 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2017.
- Edificios con una antigüedad entre 50 y hasta 65 años de antigüedad, hasta el 28 de junio de 2018.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha.

Uno. Se modifica el “Artículo 38. Tipo y cuantía de las ayudas”, quedando redactado como sigue:

“Artículo 38. Tipo y cuantía de las ayudas

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 35. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 12.500 euros por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie útil de local (13.750 € cuando se trate de edificios declarados bienes de interés

cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m2 de superficie útil de locales del edificio que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- 2.500 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

- 2.500 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 35 o, como máximo 5.500 €, si en cumplimiento de dichas condiciones se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

- 4.500 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse un 10%, cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 50% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 65%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m2 de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 36 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

2.1. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por las obras en zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda no podrá superar:

- 1.500 euros para las obras de conservación.

- 1.500 euros para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

- 2.000 euros para actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Esta subvención estará a cargo de los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por vivienda no podrá superar el 50% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 65%.”

Dos. Se modifica el “Artículo 45. Tipo y cuantía de las ayudas”, quedando redactado como sigue:

“Artículo 45. Tipo y cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 42 y no podrá exceder del 50% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- *Hasta 12.500 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.*
- *Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.*
- *Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.*

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

- *Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.*

- *Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.*

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.”

Disposición final segunda. *Competencias para el desarrollo del Decreto.*

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

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, el 11 de marzo de 2015.