

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Decreto 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. [2019/3625]

I

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

El artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, regula, en el ámbito de nuestra Región, el régimen jurídico del informe de evaluación del edificio, estableciendo en su apartado primero que “los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica”. Además, sobre el contenido de estos informes técnicos señala en su apartado segundo que “las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica”, además de otros aspectos concretos que el mismo artículo establece.

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

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

En el ámbito de Castilla-La Mancha, a raíz de la regulación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se aprobó el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha, derogado con el presente Decreto, que sólo recoge la obligación de la realización de dichos informes a los edificios de tipología residencial colectiva, en lugar de toda edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, con antigüedad superior a cincuenta años, como recoge el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, como se ha indicado anteriormente, motivo por el que es necesaria una nueva regulación.

Este Decreto recoge una serie de novedades entre la que destaca fundamentalmente la posibilidad de la inmediatez de la inscripción del IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, la cual se practicará desde la plataforma electrónica habilitada al efecto. Este nuevo sistema convierte a la inscripción del IEE en un acto administrativo ágil que facilita la tramitación y obtención del mismo al momento de su realización, todo ello con las debidas garantías legales.

Por otra parte, se atribuyen a los municipios las facultades de promoción, planificación y control en la realización de los IEE, así como la adecuación del contenido de los Informes a lo dispuesto en la normativa urbanística regional antes referida. Otra de las innovaciones más importantes, consiste en un nuevo planteamiento del Registro de informes de

Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha creado por el citado Decreto 11/2015, de 11 de marzo, modificándose así la estructura de este instrumento. De esta forma, desaparece el contenido de la Sección Segunda dedicada a la inscripción voluntaria de los técnicos competentes y de las entidades que ofrezcan servicios de elaboración de IEE. Ahora las Secciones Primera y Segunda contendrán las inscripciones de los edificios que se determinen en función del uso, quedando reservada a la Primera Sección el uso residencial y a la Segunda el resto de usos.

Las medidas en materia de vivienda protegida se efectúan para dotar de una mayor seguridad jurídica y técnica a la normativa reguladora en esta materia, al apreciarse la existencia de ciertos vacíos.

II

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

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

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

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

La disposición adicional única, establece el valor de referencia para calcular el importe de la renta de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus empresas públicas, en los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 8 de julio de 2017.

La disposición derogatoria, contiene las normas que se derogan con la aprobación del Decreto: el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, en Castilla-La Mancha, la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y por último se derogan los artículos 64 y 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril, los cuales contemplaban la inspección periódica de construcciones y edificaciones y la existencia de un Registro de edificios, regulación que determina una dispersión y duplicidad normativa que se pretende eliminar en este momento.

Por su parte, la disposición final primera modifica la disposición adicional novena del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública y añade las disposiciones adicionales décima y undécima al mismo Decreto 3/2004, de 20 de enero. La disposición final segunda faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para desarrollar todos los aspectos normativos necesarios del presente Decreto y la disposición final tercera establece la entrada en vigor de esta norma.

El presente Decreto ha sido sometido a consulta pública, así como al trámite de información pública. Ha sido informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 6 de septiembre de 2018, por el Consejo Regional de Municipios en su sesión de 22 de noviembre de 2018 y por el gabinete jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 2 de abril de 2019.

Dispongo

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular el Informe de Evaluación de Edificios (en adelante IEE) en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha, así como el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha,

en desarrollo de las previsiones contenidas en la normativa autonómica urbanística, y en concreto en el artículo 138 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

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

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

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

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

Artículo 4. Competencia de los Ayuntamientos.

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

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

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

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

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

Artículo 6. Edificios obligados a disponer de IEE.

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

- a) Todos aquellos con una antigüedad superior a 50 años,
- b) Los catalogados o con algún tipo de protección patrimonial, con independencia de su antigüedad.

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

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

Serán documentos acreditativos de dicha terminación, la escritura pública de declaración de obra nueva terminada, el acta notarial de acreditación de obra nueva terminada y el acta notarial de acreditación de terminación de obra, en

las que conste la fecha terminación de la ejecución de las obras. En defecto de los documentos anteriores, se tendrá en cuenta la fecha de terminación de las obras de ejecución del edificio que conste en el Registro de la Propiedad, Catastro, Archivos municipales, Registros fiscales u otros análogos, salvo que el propietario del inmueble pueda acreditar de cualquier modo admisible en derecho que la fecha de terminación es otra.

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

4. También se considerará fecha de terminación de la ejecución de las obras de los edificios aquella en la que concluye la obra de consolidación o rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, tenga un carácter equivalente al de la ejecución propiamente dicha.

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

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

Artículo 8. Capacitación para la elaboración del IEE.

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

2. A estos efectos, se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la normativa vigente de ordenación de la edificación, sin perjuicio de que el Certificado de Eficiencia Energética que forme parte del IEE pueda ser redactado por técnico facultativo competente distinto del autor de éste.

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

Artículo 9. Contenido básico del IEE.

1. El IEE, que se elaborará según el modelo normalizado disponible en la plataforma electrónica habilitada al efecto, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

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

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

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

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

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

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

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en este Decreto, se tendrá en cuenta la definición de ajustes razonables prevista en el artículo 2.5 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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

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

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

Artículo 10. Resultado del IEE.

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

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

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

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

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

2. Las obras de conservación, reparación o subsanación de los defectos detectados en el IEE se llevarán a cabo de acuerdo con los plazos e indicaciones señalados en éste.

3. Una vez finalizadas las obras referidas en el apartado anterior y, por tanto, subsanados los defectos manifestados en el IEE, deberá redactarse y registrarse un nuevo informe, el cual determinará el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados.

Artículo 11. Eficacia del IEE.

1. La eficacia del IEE está condicionada a su inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha y a su presentación ante el municipio correspondiente.

2. El IEE realizado por encargo de la propiedad, se referirá a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extendiendo su eficacia a todos y cada uno de las viviendas y locales existentes en el mismo.

Artículo 12. Vigencia del IEE.

1. El IEE tendrá una vigencia de diez años desde la fecha de emisión que conste en dicho documento. Antes de la finalización de dicho plazo, la propiedad deberá encargar la elaboración de un nuevo IEE.

2. Cuando concurren situaciones que afecten a las exigencias básicas de seguridad, salubridad, y accesibilidad de forma que pudieran suponer un riesgo para las personas, será necesario la elaboración de un nuevo IEE, con independencia de la fecha de emisión del IEE vigente.

Artículo 13. Facultades municipales en materia de IEE.

1. Los municipios promoverán, planificarán y controlarán la realización y el contenido de los IEE de los inmuebles que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente, según los plazos determinados en este Decreto, a las prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas y a las exigencias básicas señaladas en la normativa aplicable a los edificios.

2. Corresponde a los municipios las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de que los edificios de los que son titulares dispongan de IEE debidamente registrado. A tal efecto, los ayuntamientos elaborarán anualmente el listado de los inmuebles sujetos a IEE, del cual darán traslado al órgano gestor del Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha. Dicho listado, será expuesto al público, por un plazo mínimo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el IEE.

3. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el listado referido en el apartado anterior, este remitirá requerimiento a los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de que los edificios dispongan de IEE para que realicen e inscriban el mismo en el plazo máximo de cuatro meses.

4. Transcurrido el plazo para elaborar el IEE sin que éste haya sido realizado y/o aportado ante la Administración local correspondiente, esta requerirá a los sujetos obligados a ello para que aporten dicho informe debidamente registrado en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de recepción de dicho requerimiento. En caso de desatención al precitado requerimiento el Ayuntamiento ordenará la realización del IEE a costa de los propietarios que no han cumplido con esta obligación.

5. En el supuesto de que el Ayuntamiento observe que el IEE presentado no se encuentra debidamente registrado en el Registro de Informe de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, o que éste no cumple con los requisitos exigidos, notificará al sujeto obligado a su realización estas circunstancias a fin de que proceda a su subsanación. En el caso de IEEs registrados, el ayuntamiento dará traslado de lo anterior al órgano gestor del Registro, el cual procederá en los términos del artículo 17.4.

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

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

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

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

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

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

2. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se adscribe a la Dirección General competente en materia de vivienda, que será el órgano gestor del mismo.

3. El Registro es de naturaleza pública, rigiéndose, además de por lo previsto en este Decreto, por lo establecido en la normativa de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

4. La inscripción del IEE en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido de este informe, pudiendo ser comprobado lo que en el mismo consta, con posterioridad a su inscripción, mediante las actuaciones de control e inspección que el Ayuntamiento donde radique el edificio pueda llevar a cabo.

Artículo 16. Estructura, organización y funcionamiento del Registro.

1. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se estructurará en dos secciones:

- a) Sección Primera. Informes de Evaluación de Edificios respecto de inmuebles cuyo uso sea exclusiva o mayoritariamente residencial.
- b) Sección Segunda. Informes de Evaluación de Edificios respecto de inmuebles cuyo uso sea distinto al residencial o dicho uso sea minoritario.

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

Artículo 17. Inscripción del IEE.

1. La obligación de inscribir el IEE en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha corresponde al propietario o propietarios del inmueble, quienes podrán encomendar la inscripción del IEE al técnico encargado de su redacción.

2. La inscripción del IEE en el Registro se llevará a cabo de forma telemática en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha.

Los propietarios que, siendo personas físicas, no dispongan de certificado digital de firma electrónica podrán, en cualquier caso, solicitar la inscripción del IEE a través del formulario oficial que se habilite al efecto, presentándolo en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. A la solicitud de inscripción se acompañará el archivo informático con extensión *.iee.clm.v1 correspondiente al IEE obtenido de la aplicación informática habilitada al efecto en la plataforma electrónica del Registro, el IEE en formato pdf y, en su caso, la hoja de encargo firmada por la propiedad del edificio para la elaboración y presentación del informe.

4. En el supuesto regulado en el artículo 13.5 del presente Decreto, y siempre que se trate de IEE registrados, el órgano gestor del Registro iniciará el procedimiento de suspensión de la inscripción practicada, dando traslado de ello al interesado, al sujeto responsable de la formulación del IEE y al Ayuntamiento respectivo, a fin de que en el plazo de 10 días puedan formular las alegaciones que tengan por conveniente.

A la vista del resultado de lo anterior, la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda dictará Resolución sobre la posible suspensión de la inscripción del IEE y consiguiente falta de eficacia del mismo.

El levantamiento de la suspensión practicada se realizará por medio de Resolución de la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, dictada a instancias del Ayuntamiento respectivo y una vez subsanadas las cuestiones que motivaron dicha suspensión.

Artículo 18. Servicio Público de Consulta de los datos del Registro.

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

Artículo 19. Coordinación del Registro del IEE con otros Censos y Registros administrativos.

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

2. El Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha se coordinará administrativamente con los censos y registros municipales.
3. El Registro deberá estar coordinado con el Registro autonómico de Certificados de Eficiencia Energética de la manera que se fije en la normativa de desarrollo del presente Decreto.
4. De la inscripción del Informe de Evaluación de Edificios se tomará razón en el Registro de la Propiedad correspondiente de conformidad con previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 20. Gestión electrónica de los procedimientos registrales.

1. La gestión electrónica de los procedimientos registrales, derivada de la inscripción de los IEE conforme se establece en el presente Decreto, se llevará a cabo en la plataforma electrónica del Registro de Informes de Evaluación de Edificios de Castilla-La Mancha, integrada en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, www.jccm.es.
2. En el caso de que la inscripción en el Registro del Informe de Evaluación del Edificio se realice a través de la plataforma electrónica habilitada al efecto, el solicitante deberá estar dado de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha <https://notifica.jccm.es/notifica>.

Disposición adicional única. Precio de renta en los contratos de arrendamientos de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, suscritos desde el 8 de julio de 2017.

El precio de renta establecido en los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, que se hayan suscrito desde el 8 de julio de 2017, deberá ajustarse al fijado por la Disposición adicional décima del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública. Este ajuste se aplicará a las rentas que se devenguen a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogados el Decreto 11/2015, de 11 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, en Castilla-La Mancha y la Orden de 27/03/2015, de la Consejería de Fomento, por la que se establece el procedimiento de inscripción del informe de evaluación de los edificios y se regula el Registro Autonómico de Informes de Evaluación de los Edificios de Castilla-La Mancha.
2. Asimismo, quedan derogados los artículos 64 y 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril.

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

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

Uno. Se modifica la Disposición adicional novena, quedando redactada como sigue:

“Disposición adicional novena.

1. Las personas titulares de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de protección oficial de promoción pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas sus empresas públicas, una vez transcurridos al menos 5 años desde la suscripción del contrato, podrán acceder a la propiedad de la misma mediante el ejercicio de opción de compra, en las siguientes condiciones:

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

1) Viviendas con una antigüedad de hasta 15 años: 80%.

2) Viviendas con una antigüedad superior a 15 años: 64%.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) En ningún caso este cambio de régimen dará derecho a exigir a la Administración la devolución de todo o parte de las cantidades abonadas. No obstante, sí tendrá derecho la persona interesada a que las cantidades abonadas en régimen de compraventa se imputen a la renta equivalente que hubiera correspondido en el momento de la firma del contrato de compraventa con precio aplazado.

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

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

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

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

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

Dos. Se añade una Disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

"Disposición adicional décima. Precio de venta y renta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública.

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

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

Tres. Se añade una Disposición adicional undécima, con la siguiente redacción:

"Disposición adicional undécima.

Las normas contenidas en el Título II referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha."

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

Dado en Toledo, el 2 de abril de 2019

El Presidente
EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ

La Consejera de Fomento
MARÍA AGUSTINA GARCÍA ÉLEZ
