



INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL AL PROYECTO DE DECRETO DE ENTIDADES CERTIFICADORAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA, LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO.

Con fecha 20 de marzo de 2025, se recibe Comunicación interior de la Delegación Territorial de Ávila con oficio del Secretario General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en relación con el proyecto de Decreto por el que se regulan las Entidades Certificadoras en el ámbito de la Vivienda, la Arquitectura, la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, así como la Memoria referente al mismo, a los efectos de que se emita informe por parte del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación en el plazo de diez días.

A continuación, se emite el siguiente informe solicitado, proponiendo las siguientes modificaciones en los subsiguientes artículos del proyecto de Decreto:

➤ **ARTÍCULO 1.**

Redacción Documento

Artículo 1. Objeto del decreto.

Este decreto tiene por objeto regular la naturaleza, las funciones y las reglas para la habilitación, registro y funcionamiento de las entidades certificadoras en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo.

Nueva redacción

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Este decreto tiene por objeto regular **el régimen jurídico**, la naturaleza, las funciones y las reglas para la habilitación, registro y funcionamiento de las entidades certificadoras en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo, **que ejerzan su actividad en la Comunidad autónoma de Castilla y León.**

MOTIVACIÓN: Se propone incorporar el ámbito de aplicación, si bien, no se establece una estructura obligatoria, la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sí establece la obligación de justificar cada parte de la norma, incluido su ámbito de aplicación. Así como el principio de seguridad jurídica (art. 129.1.d de la Ley 39/2015).

➤ **ARTÍCULO 2.**

Redacción Documento

Artículo 2. Naturaleza y funciones de las entidades certificadoras.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Movilidad y
Transformación Digital

Las entidades certificadoras son entidades públicas o privadas, con personalidad jurídica propia, que colaboran con las administraciones públicas mediante la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, entendiéndose incluidas las siguientes:

a) Verificar que los proyectos y cualesquiera otros documentos exigibles para tramitar procedimientos administrativos cumplen:

1º. Los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad.

2º. La normativa aplicable.

3º. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, gestión, evaluación y control aplicables.

b) Verificar que las obras y demás actuaciones ejecutadas al amparo de autorizaciones, licencias, declaraciones responsables e instrumentos de control análogos se adecuan a lo que se hubiera previsto o autorizado en los mismos. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

1ª. De control previo al inicio de la ejecución de obras.

2ª. De control de ejecución de las obras.

3ª. De comprobación de las obras ejecutadas.

c) Verificar el cumplimiento de los requisitos para la obtención de ayudas y subvenciones en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, o para la inclusión en programas de fomento en las citadas materias.

d) Recabar informes preceptivos o autorizaciones sectoriales en representación de las administraciones públicas o de los interesados, así como contestar a los requerimientos que se deriven de dichas peticiones.

Nueva propuesta de redacción

Artículo 2. Régimen jurídico y funciones de las entidades certificadoras.

Las entidades certificadoras son entidades públicas o privadas, con personalidad jurídica propia, que colaboran con las administraciones públicas mediante la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, entendiéndose incluidas las siguientes:

a) Verificar que los proyectos y cualesquiera otros documentos exigibles para tramitar procedimientos administrativos cumplen:

1º. Los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad.

2º. La normativa aplicable en **materia de urbanismo**.

3º. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento, gestión, evaluación y control aplicables.

b) Verificar que las obras y demás actuaciones ejecutadas al amparo de autorizaciones, licencias, declaraciones responsables e instrumentos de control análogos se adecuan a lo que se hubiera previsto o autorizado en los mismos. En



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Movilidad y
Transformación Digital

función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

- 1ª. De control previo al inicio de la ejecución de obras.
- 2ª. De control de ejecución de las obras.
- 3ª. De comprobación de las obras ejecutadas.

~~e) Verificar el cumplimiento de los requisitos para la obtención de ayudas y subvenciones en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, o para la inclusión en programas de fomento en las citadas materias.~~

c) e) Recabar informes preceptivos o autorizaciones sectoriales en representación de las administraciones públicas o de los interesados, así como contestar a los requerimientos que se deriven de dichas peticiones.

MOTIVACIÓN: Al igual que ocurre en el apartado anterior, se propone la incorporación de la mención en el articulado de Régimen Jurídico todo ello a tenor de la Ley 39/2015, artículo 129.1.d. Las iniciativas legislativas y reglamentarias deben garantizar la seguridad jurídica, es decir, deben ser "claras, estables, integradas y coherentes con el resto del ordenamiento jurídico".

Se propone la anulación de la letra c) por no constituir objeto de estas entidades certificadoras.

➤ **ARTÍCULO 3.**

Redacción Documento

Artículo 3. Certificados de conformidad.

1. Como resultado de sus actuaciones, las entidades certificadoras emitirán certificados de conformidad o disconformidad respecto de los proyectos, documentos, obras y actuaciones que hayan verificado; en caso de disconformidad, en los certificados constarán los defectos y deficiencias detectadas, con indicación de su fundamentación normativa, así como de su carácter subsanable o insubsanable.

2. Los certificados emitidos por las entidades certificadoras no tendrán carácter de acto administrativo, ni serán vinculantes para las administraciones públicas, ni podrán limitar ni excluir sus eventuales actuaciones posteriores, salvo en los términos en que así lo acuerden las propias administraciones, conforme a lo previsto en el siguiente apartado.

3. Las administraciones públicas podrán asumir los certificados de conformidad emitidos por las entidades certificadoras; en tal caso, los certificados se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución del procedimiento de que se trate, pudiendo sustituir a los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, provinciales o autonómicos que fueran exigibles en cada caso.

Nueva propuesta de redacción

Artículo 3. Certificados de conformidad.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Movilidad y
Transformación Digital

1. Como resultado de sus actuaciones, las entidades certificadoras emitirán certificados de conformidad o disconformidad respecto de los proyectos, documentos, obras y actuaciones que hayan verificado; en caso de disconformidad, en los certificados constarán los defectos y deficiencias detectadas, con indicación de su fundamentación normativa así como de su carácter subsanable o insubsanable. **En todo caso, se deberán estar suscritos por personal con titulación y competencia habilitante en función de la materia objeto de la emisión del citado certificado.**
2. Los certificados emitidos por las entidades certificadoras no tendrán carácter de acto administrativo, ni serán vinculantes para las administraciones públicas, ni podrán limitar ni excluir sus eventuales actuaciones posteriores, salvo en los términos en que así lo acuerden las propias administraciones, conforme a lo previsto en el siguiente apartado.
3. Las administraciones públicas podrán asumir los certificados de conformidad emitidos por las entidades certificadoras; en tal caso, los certificados se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución del procedimiento de que se trate, pudiendo sustituir a los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, provinciales o autonómicos que fueran exigibles en cada caso. **Y siempre que no existan informes de la administración competente contradictorios. Los informes de la administración competente prevalecerán sobre los certificados, actas e informes emitidos por las entidades colaboradoras.**
4. **El certificado de conformidad, en caso de que la entidad colaboradora haya recabado los informes preceptivos o autorizaciones sectoriales, incluirá el pronunciamiento de estos.**
5. **Las entidades colaboradoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación sustituye ni excluye la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.**

MOTIVACIÓN: Se ha estimado adecuado hacer mención de que el personal responsable de realizar los certificados de las entidades, deben de contar con la titulación y habilitación correspondiente, todo ello al tenor de la Sentencia TS 1132/2024, de 26 de junio de 2024, aborda las competencias profesionales en la emisión de informes relacionados con la edificación y el urbanismo.

Se ha apreciado apropiado clarificar la validez y legalidad de los distintos informes y/o certificados emitidos dentro de los procedimientos en materia urbanística por parte de las entidades. Toda vez que la emisión de informes en los procedimientos urbanísticos está jurídicamente justificada por el principio de legalidad, la necesidad de fundamentación técnica de los actos administrativos, y la normativa específica del procedimiento común, del suelo y del régimen local. Estos informes garantizan la validez, transparencia y control de las actuaciones urbanísticas, protegiendo así tanto el interés público como los derechos de los ciudadanos.

La presente propuesta se fundamenta en la siguiente normativa:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Artículo 79. Informes.



- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), Artículo 21. Competencias del alcalde y Artículo 22. Pleno.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015), Artículo 5. Informes sectoriales

➤ **ARTÍCULO 4.**

Redacción Documento

Artículo 4. Requisitos para la habilitación.

Para ser habilitadas para su actuación como entidades certificadoras en la Comunidad de Castilla y León, las entidades deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya.
- b) Contar con personal con titulación académica y profesional habilitante, conforme a la normativa aplicable, para desarrollar las tareas citadas en el artículo 2, y con una experiencia profesional de al menos cinco años.
- c) Haber constituido un seguro que cubra la responsabilidad civil que pueda derivarse de la actuación de la entidad y de su personal técnico en el ámbito de las tareas citadas en el artículo 2, por importe no inferior a un millón de euros.

Nueva propuesta de redacción

Artículo 4. Requisitos para la habilitación.

Para ser habilitadas para su actuación como entidades certificadoras en la Comunidad de Castilla y León, las entidades deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya.
- b) Contar con personal con titulación académica y profesional habilitante, conforme a la normativa aplicable (**Titulación según Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**), para desarrollar las tareas citadas en el artículo 2, y con una experiencia profesional de al menos cinco años.
- c) Haber constituido un seguro que cubra la responsabilidad civil que pueda derivarse de la actuación de la entidad y de su personal técnico en el ámbito de las tareas citadas en el artículo 2, por importe no inferior a un millón de euros.
- d) **Será requisito indispensable para el ejercicio de las profesiones hallarse incorporado al Colegio Profesional correspondiente.**

MOTIVACIÓN: El ejercicio de determinadas profesiones reguladas dentro de la Administración Pública requiere estar colegiado en el colegio profesional correspondiente, de acuerdo con el marco legal vigente.

La obligación de Colegiación se trata de una doctrina unánime del Tribunal Constitucional que declara como inconstitucional las previsiones que eximan a los



que ejercieren profesiones con obligación de colegiación, cuando el ámbito de tal ejercicio se realice en el ámbito de una relación administrativa.

La colegiación constituye un requisito legal y funcional para garantizar que quienes ejercen profesiones reguladas dentro de la Administración lo hagan con las garantías jurídicas, técnicas y deontológicas exigibles, en cumplimiento del principio de legalidad y de protección del interés público, máxime considerando que se trata de entidades privadas, requisito de garantizaría estos fines definidos.

➤ **ARTÍCULO 7.**

Redacción Documento

Artículo 7. Relación con las administraciones públicas y con los particulares.

1. La colaboración entre las administraciones públicas y las entidades certificadoras podrá articularse de forma permanente mediante:

a) Contratos suscritos en el marco de la normativa sobre contratación del sector público.

b) Encargos a medios propios, cuando la entidad tenga dicho carácter.

2. En el contrato o encargo de colaboración se dejará constancia:

a) De las tareas que realizará la entidad certificadora, de entre las previstas en este decreto.

b) Del alcance de la asunción por parte de la administración de los certificados que emita la entidad, especificando si se tendrán en cuenta en la resolución del procedimiento de que se trate, y si sustituirán a los informes de los servicios de la administración encargante.

3. Asimismo las entidades certificadoras podrán actuar por encargo de particulares, en los términos que libremente pacten. En tal caso, las administraciones públicas deberán decidir caso por caso si asumen los certificados emitidos por las entidades que se aporten como documentos en el procedimiento de que se trate, y con qué alcance.

Nueva propuesta de redacción

Artículo 7. Relación con las administraciones públicas y con los particulares.

1. La colaboración entre las administraciones públicas y las entidades certificadoras podrá articularse de forma permanente mediante:

a) Contratos suscritos en el marco de la normativa sobre contratación del sector público.

b) Encargos a medios propios, cuando la entidad tenga dicho carácter.

2. En el contrato o encargo de colaboración se dejará constancia:

a) De las tareas que realizará la entidad certificadora, de entre las previstas en este decreto.

b) Del alcance de la asunción por parte de la administración de los certificados que emita la entidad, especificando si se tendrán en cuenta en la resolución del



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Movilidad y
Transformación Digital

procedimiento de que se trate, y si sustituirán a los informes de los servicios de la administración encargante.

3. La administración competente en la materia objeto de este decreto, podrá acordar la adhesión en la aplicación de las previsiones contenidas en este decreto en su término competencial, así como el alcance de este.

4. La administración competente en la materia objeto de este decreto, mediante ordenanza municipal o texto reglamentario, podrá regular la aplicación de este decreto en su término competencial.

5. Asimismo las entidades certificadoras podrán actuar por encargo de particulares, en los términos que libremente pacten. En tal caso, las administraciones públicas deberán decidir caso por caso si asumen los certificados emitidos por las entidades que se aporten como documentos en el procedimiento de que se trate, y con qué alcance.

6. Todo lo que antecede considerando lo regulado en el artículo 3.

MOTIVACIÓN: Se propone incorporar dentro de este articulado los apartados correspondientes a la regulación de contratación de las administraciones públicas (por ejemplo, ayuntamientos) con las entidades certificadoras, únicamente a efectos de poder una administración determinar el alcance de este decreto dentro de su ámbito de aplicación y competencia.

➤ **ARTÍCULO 8.**

Redacción Documento

Artículo 8. Otras reglas de actuación.

1. Las entidades certificadoras podrán realizar las funciones señaladas en el artículo 2 en cualquier procedimiento administrativo en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, a instancia y en representación de las administraciones públicas o de las personas particulares interesadas.

2. Las entidades certificadoras no ejercerán potestades públicas, y sus actuaciones se entenderán sin perjuicio de las que corresponda realizar a las administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones.

3. Las entidades certificadoras se registrarán en todo caso por los principios de independencia, imparcialidad y confidencialidad, aplicándolos con especial rigor respecto de:

a) Las personas o entidades que las contraten.

b) Las personas redactoras de los proyectos y documentos que verifiquen.

c) Las personas que promuevan o ejecuten las obras y actuaciones que verifiquen.

4. Tanto las entidades certificadoras como su personal, no podrán ejercer las funciones previstas en este decreto en relación con proyectos o documentos que hayan redactado, ni en relación con obras o actuaciones en las que hayan intervenido.

5. Las entidades certificadoras serán responsables de los daños y perjuicios causados por el ejercicio de sus funciones.



Nueva propuesta de redacción

Artículo 8. Otras reglas de actuación.

1. Las entidades certificadoras podrán realizar las funciones señaladas en el artículo 2 en cualquier procedimiento administrativo en materia de vivienda, arquitectura, ordenación del territorio y urbanismo, a instancia y en representación de las administraciones públicas o de las personas particulares interesadas.

2. Las entidades certificadoras no ejercerán potestades públicas, y sus actuaciones se entenderán sin perjuicio de las que corresponda realizar a las administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones.

3. Las entidades certificadoras se registrarán en todo caso por los principios de independencia, imparcialidad y confidencialidad, aplicándolos con especial rigor respecto de:

- a) Las personas o entidades que las contraten.
- b) Las personas redactoras de los proyectos y documentos que verifiquen.
- c) Las personas que promuevan o ejecuten las obras y actuaciones que verifiquen.

~~4. Tanto las entidades certificadoras como su personal, no podrán ejercer las funciones previstas en este decreto en relación con proyectos o documentos que hayan redactado, ni en relación con obras o actuaciones en las que hayan intervenido.~~

5. Las entidades certificadoras serán responsables de los daños y perjuicios causados por el ejercicio de sus funciones.

MOTIVACIÓN: Se propone la eliminación del apartado 4 del artículo 8, vinculado a la incorporación del régimen de incompatibilidades propuesto en este informe, tanto para las entidades colaboradoras como para el personal contratado por estas.

➤ **RÉGIMEN DE INCOMPATIBILIDADES.**

Al no existir un articulado específico que regule las incompatibilidades de las entidades certificadoras, si bien, se efectúan referencias a estas dentro de puntuales artículos, en aras a clarificar este régimen, al considerar la trascendencia del mismo dentro de un procedimiento tan delicado como la materia urbanística, se propone incluir la siguiente redacción.

Esta redacción planteada está basada en la referencia a la normativa sobre incompatibilidades de los funcionarios públicos y el personal laboral, (Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, Decreto 227/1997, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Incompatibilidades del Personal al Servicio de la Administración de Castilla y León).

El régimen de incompatibilidades persigue garantizar la dedicación al servicio público, evitar conflictos de intereses y preservar la imparcialidad y eficacia.

Así mismo, y considerando lo motivado con anterioridad, en el artículo 9 además de sus obligaciones, debería no solo nombrarse sino regularse la responsabilidad, y el



control de las entidades certificadoras, así como establecer un régimen sancionador y multas coercitivas.

Régimen de Incompatibilidades

Incompatibilidades de las entidades colaboradoras.

1. Sin perjuicio de la aplicación de todas las situaciones de incompatibilidad establecidas en la legislación de aplicación, se determina que las ECUS tienen que ser totalmente independientes, orgánica y funcionalmente, de las partes involucradas en la actuación de verificación y de control urbanístico de las obras.
2. No podrán ser proyectistas, fabricantes, proveedoras, instaladoras, suministradoras, compradoras, propietarias, usuarias, mantenedoras, consultoras o directoras de ningún tipo de actuación urbanística sobre la que una entidad colaboradora tenga capacidad de actuar.
3. No compartirán infraestructura, instalaciones, estructura organizativa, personal, medios, equipos, publicidad o sistemas informáticos con ninguna empresa que realice alguna actividad de las señaladas en el apartado anterior.
4. No tendrán empresas relacionadas o pertenecientes a grupos de sociedades en los que figuren empresas que se dediquen a alguna de las actividades señaladas en el apartado 2.
5. No podrán ejercer funciones de verificación, inspección y control con respecto de actuaciones urbanísticas en las que sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares, socios o personal directivo de empresas que realicen actividades encomendadas a las citadas entidades.
6. No podrán dedicarse a actividades de asesoramiento o tramitación de actuaciones urbanísticas.
7. No podrán inspeccionar actuaciones en las que previamente hubieran emitido un certificado a solicitud de un interesado.
8. No podrán tener relación directa ni tener implicación en la elaboración de proyectos técnicos de obras, memorias y documentación técnica de instalaciones, ni con la dirección ni ejecución de las obras.

Las incompatibilidades del personal de las entidades colaboradoras

1. No podrá tener vinculación con ninguna actividad que pueda entrar en conflicto o comprometa su independencia de juicio con respecto a las actuaciones de verificación, inspección y control. En particular, no puede realizar actividades de arquitectura, ingeniería ni consultoría en el marco de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Tampoco podrán ostentar cargos públicos o encontrarse en servicio activo como personal de una Administración pública.
2. No podrá ejercer las funciones de verificación, inspección o control en una actuación en la que haya intervenido por razón de su profesión en los dos años



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Ávila
Servicio Territorial de Movilidad y
Transformación Digital

anteriores. A este efecto, las entidades colaboradoras deben valorar y documentar las acciones que se adoptarán en la contratación de personal que se haya dedicado previamente a actividades incompatibles. En caso de producirse alguna de estas circunstancias, deberán inhibirse de realizar cualquier actuación de verificación o control de actuaciones relacionadas con estas empresas. Sin perjuicio de lo anterior serán de aplicación, cuando procedan, las causas de abstención reguladas en la legislación en materia de régimen jurídico del sector público.

3. El personal técnico que forme parte de las ECUS no podrá, en ningún caso, elaborar proyectos de obras, visarlos, o efectuar cualquier otra función relacionada con su actividad profesional que no sean las previstas en este decreto. Todas ellas similares al régimen de incompatibilidad del personal funcionario de las administraciones públicas.

4. La certificación efectuada por una ECUS no producirá efectos cuando exista una relación o vínculo de dependencia demostrados entre el organismo mencionado y la persona y entidades indicados en el apartado segundo de este artículo.

5. Desempeñar un segundo puesto o actividad en el sector público.

6. Realizar actividades profesionales fuera del horario, si pueden comprometer su imparcialidad o dedicación.

En virtud de lo expuesto, este Servicio Territorial emite informe solicitado dentro del plazo establecido al efecto, para su consideración a los efectos oportunos.

LA JEFE DE SERVICIO TERRITORIAL
DE MOVILIDAD Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Fdo.: Cristina Sanchidrián Blázquez
(fdo. electrónicamente)



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de León

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Secretaría General
C/ Rigoberto Cortejoso, 14
47014 Valladolid

Asunto: Informe proyecto de Decreto por el que se regulan las Entidades Certificadoras en el ámbito de la Vivienda.

En contestación a su escrito de fecha 19 de marzo de 2025 y enviado por HERMES el 20 de marzo de 2025, por el que solicitaba informe relativo al proyecto de Decreto por el que se regulan las Entidades Certificadoras en el ámbito de la Vivienda, la Arquitectura, la Ordenación del Territorio y el Urbanismo, una vez recabada información al Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, este no realiza ninguna indicación ni informe sobre dicho proyecto de Decreto por no hacer mención directa sobre ninguna de sus funciones.

León, 3 de abril de 2025
EL DELEGADO TERRITORIAL
DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN LEÓN



León, Rigoberto Cortejoso Pineda

De: DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN
SECRETARÍA TERRITORIAL DE LEÓN
UNIDAD DE ESTUDIOS Y COORDINACIÓN

Validada por:

Enviado el: 04/04/2025 13:11:40 **Plazo hasta:**

Para: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN, NORMATIVA Y PROCEDIMIENTO

Adjuntos:

Es incompleta: No

Asunto: REENVIAR RESPUESTA: REENVIAR Proyecto de Decreto que regula las Entidades Certificadoras en el ámbito de la vivienda.

Buenos días,

A continuación se reenvía alegación remitida por HERMES en la día de hoy por el Servicio Territorial de Fomento de León, relativa al Proyecto de Decreto que regula las Entidades Certificadoras en el Ámbito de la Vivienda.

Un saludo.

"Alegación al artículo 3 "certificados de conformidad": debería cambiarse la última frase del artículo "pudiendo sustituir a los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, provinciales o autonómicos que fueran exigibles en cada caso", eliminando "autonómicos" ya que la Junta es la que tiene las competencias exclusivas en el ámbito de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del territorio y Urbanismo."



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General

**ASUNTO: Informe Proyecto de Decreto regulación de las Entidades Certificadoras
(Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo)**

Estudiado el Proyecto de Decreto regulación de las Entidades Certificadoras (Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo), se informa de que esta Delegación Territorial no formula ningún tipo de observación ni alegación a dicho proyecto.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Príncipe de Vergara, 53-71 - 37003 Salamanca - Tfno.: 923 29 60 00 / 923 29 60 01 - Fax 923 29 60 54 - www.jcyl.es



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 07B3LDEV55QINDKF7VU4V

Fecha Firma: 02/04/2025 14:09:53 Fecha copia: 02/04/2025 14:10:25

Firmado: ELOY RUIZ MARCOS

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=07B3LDEV55QINDKF7VU4V> para visualizar el documento



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial
Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital
Soria

INFORME DE LA SECCIÓN DE URBANISMO DEL ST DE MOVILIDAD Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL DE SORIA, SOBRE PROYECTO DE DECRETO DE REGULACION DE ENTIDADES CERTIFICADORAS EN EL ÁMBITO DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Solicitado informe sobre el proyecto citado,

SE INFORMA:

Actualmente se están ejerciendo funciones reguladas en el Proyecto de Decreto, por profesionales o equipos de profesionales para diversos Ayuntamientos de pequeños municipios o mancomunidades de municipios, en un diverso régimen de contratación.

Una vez que se apruebe el proyecto de Decreto, dichos profesionales o equipos, quedan fuera de cobertura por el mismo, por lo que resulta necesario establecer un régimen transitorio que reconozca la existencia de dichos profesionales y la continuidad de los trabajos que se encuentran realizando.

El procedimiento de habilitación regulado en el artículo 5 del Decreto supone un plazo máximo de 3 meses, que al menos debe ser cubierto en un régimen transitorio que determine la validez de los informes que se realicen por dichos profesionales o equipos en dicho plazo máximo de 3 meses en el que no constarán o podrán no estar inscritos en el registro de entidades certificadoras; asimismo debería valorarse la oportunidad de que los actuales contratos de consultoría y asistencia con profesionales cualificados en vigor, puedan continuar su vigencia contractual, bien hasta su finalización, o bien hasta un tiempo que se considere prudencial para la sustitución del profesional por una entidad certificadora registrada.

Dado que la inscripción en el registro de entidades, habilita para ejercer las actuaciones reguladas en el artículo 2, debe deducirse que los profesionales no habilitados con su inscripción no podrán ejercer dichas funciones, y sería adecuado expresarlo formalmente, por lo que se considera necesario el establecimiento de un periodo de transitoriedad.

En la acreditación de la titulación académica y profesional habilitante para desarrollar las tareas citadas en el artículo 2, deberá especificar si alguna o todas de las citadas en dicho artículo, porque aunque se deduzca que se refiera a todas, su no expresión normativa califica adecuadamente a todo profesional auxiliar administrativo o gestoría administrativa, para verificar el cumplimiento de requisitos para la obtención de ayudas y subvenciones en cualquier materia (vivienda, arquitectura, ordenación del territorio, urbanismo, agricultura, etc.) pero estando también habilitada para ello cualquier persona física que no precisa de ninguna habilitación certificadora, se presume que la entidad certificadora debe contar con personal para poder desarrollar todas las tareas encomendadas en el artículo 2.

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

El arquitecto, jefe de la Sección de Urbanismo

1/1

C/. Los Linajes, 1 – 3ª plta. - 42071 SORIA - Teléfono: 975 23 65 65 - Fax: 975 22 92 48



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: 09HAD8A0I4GDX7PG12SST4

Fecha Firma: 24/03/2025 13:08:24 Fecha copia: 24/03/2025 13:08:44

Firmado: JOSE JAVIER MIERES RECIO

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=09HAD8A0I4GDX7PG12SST4> para visualizar el documento

Asunto: ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS ENTIDADES CERTIFICADORAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA, LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO.

En el Boletín oficial de Castilla y León -BOCyL-, nº.55 de 20/03/2025, se publica, la Resolución de 12 de marzo de 2025, de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se somete al trámite de información pública el proyecto de decreto por el que se regulan las entidades certificadoras en el ámbito de la vivienda, la arquitectura, la ordenación del territorio y el urbanismo.

El pasado 20 de marzo se solicitó por parte de la Secretaria General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, informe a esta Delegación Territorial al proyecto de decreto.

Se ha solicitado informe a la Sección de urbanismo del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, que no ha contestado- y a la Sección de Régimen Local de la Secretaria Territorial que ha emitido informe en los siguientes términos:

“ esta Sección de Régimen Local, a propuesta de la Unidad de Estudios y Coordinación de la Delegación territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos y considerando la repercusión que en el Régimen local ha de tener dicha norma, dada la participación directa e indirecta de las Entidades Locales en el ámbito urbanístico, de ordenación del territorial y de la vivienda, formula las siguientes observaciones, sugerencias o alegaciones.

En relación con el ejercicio de potestades públicas hay que recordar el mandato del artículo 9.2 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público -TREBEP-: “(...) En todo caso, el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio





de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales del Estado y de las Administraciones Públicas corresponden exclusivamente a los funcionarios públicos, en los términos que en la ley de desarrollo de cada Administración Pública se establezca...”

En la misma línea y en el ámbito del régimen local la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local-LRBRL-, art 92: “(...) 3. Corresponde exclusivamente a los funcionarios de carrera al servicio de la Administración local el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales. Igualmente son funciones públicas, cuyo cumplimiento queda reservado a funcionarios de carrera, las que impliquen ejercicio de autoridad, y en general, aquellas que, en desarrollo de la presente Ley, se reserven a los funcionarios para la mejor garantía de la objetividad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de la función...”

A su vez, el ejercicio de las funciones públicas, en el ámbito local el RD 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, detalla aquellas funciones reservadas al cuerpo de habilitados nacionales, que en la materia urbanística alcanzan a informes jurídicos, preceptivos levantamientos de actas y labor propia del ejercicio de la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo.

A juicio de la jefatura de esta sección, conviene precisar en la norma- el Decreto- sujeta a información pública la labor de las Entidades Certificadoras -EC- no solo en lo que a verificar proyectos y otros documentos exigidos en los procedimientos administrativos se refiere, como hace el artículo 2 , si no que convendría desarrollar, el alcance de la colaboración instrumental, material, técnica auxiliar o de apoyo recogido en la Disposición Adicional duodécima -DA- de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con un apartado propio relativo a las actuaciones de inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de urbanismo, ordenación del territorio, vivienda y arquitectura se refiere.





El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrolla en los artículos 337 a 340 la inspección urbanística descargado, como no puede ser de otro modo, su ejercicio en los funcionarios públicos que tendrá la consideración de agentes de autoridad a los efectos del desarrollo de dicha función y que se materializará en las Actas correspondiente que son punto de partida para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Respecto al artículo dedicado a los certificados de conformidad en su apartado tercero, si bien no tienen naturaleza de acto administrativo ni son vinculantes ni excluyen las actuaciones posteriores de la administración sin embargo deja abierta dicha facultad a cada administración para que así lo acuerde, hasta el punto de poder sustituir a los informes técnico y jurídicos de los servicios municipales, provinciales o autonómicos que fueran exigible.

A criterio de quien informe, dicha redacción podría incurrir por la vía de una norma reglamentaria, en la alteración de disposiciones de mayor rango, que conforman legislaciones básicas del Estado, sin encontrar en la exposición de motivos del Decreto ni en la propia DA de la LUCyL, la motivación y justificación del ejercicio de competencias Autonómicas en la materia que van más allá de la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.”

El Delegado Territorial

Roberto Sáiz Alonso

