

## ADENDA AL INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO Y REGULATORIO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN EMITIDO CON FECHA 7 DE ENERO DE 2026

---

### RESÚMEN EJECUTIVO

- Se mantiene plenamente vigente el contenido y las conclusiones del Informe de Impacto Económico y Regulatorio emitido por la DG de Economía e Industria el 7 de enero de 2026.
- Se incorporan como nuevas conclusiones:
  - Respecto de la regulación contenida en el Título VIII sobre la colaboración público-privada, la exigencia de una doble acreditación para ejercer una actividad económica es jurídicamente muy problemática desde la óptica del derecho de la competencia, porque funciona como una barrera de entrada adicional que suele resultar desproporcionada y potencialmente discriminatoria y puede generar efectos de cierre de mercado.
  - En aras de la seguridad jurídica debería incluirse la mención expresa a la geotermia en el texto del artículo 32 d) como uso industrial excepcional del suelo rural vinculado a una explotación extractiva.
  - Ha de revisarse el texto de la APL para evitar colisiones con la Ley 12/1995 de 21 de abril de Estadística de la Comunidad de Madrid.

## 1. MOTIVACIÓN

El pasado 11 de febrero se recibe solicitud de informe de informe de impacto económico y regulatorio (IER) sobre la versión modificada del texto del APL arriba referenciado, así como su memoria de análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN).

La Dirección General de Economía e Industria ya emitió el 7 de enero el correspondiente IER (Ref: 05/026343.9/26) sobre la versión previa del texto del APL. El contenido de dicho informe así como sus conclusiones (que se recogerán de nuevo íntegramente en esta adenda) se mantienen vigentes por lo que sólo va a analizarse en esta adenda el Título VIII, denominado régimen de colaboración público-privada, introducido ex novo en la versión del APL ahora remitida.

## 2. ANÁLISIS JURÍDICO DEL TÍTULO VIII (Régimen de la colaboración público-privada) DESDE LA PERSPECTIVA DE LA DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y LA UNIDAD DE MERCADO

Regulada en los artículos 233 y siguientes la inscripción registral de las entidades colaboradoras se configura como título habilitante para el ejercicio de la actividad económica propia de estas entidades exigiendo, además la acreditación otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

La acreditación otorgada por la ENAC garantiza que estas organizaciones poseen la competencia técnica necesaria para realizar funciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa urbanística. Su contenido se basa en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para organismos de inspección, complementada con requisitos específicos según la administración actuante (en este caso Comunidad de Madrid), es decir, la acreditación ENAC:

- Define las actuaciones autorizadas.
- Asegura una independencia total respecto a las partes involucradas en el diseño o construcción.
- Incluyen la disposición de instalaciones adecuadas, seguros de responsabilidad civil y solvencia técnica.
- Exige un equipo multidisciplinar con experiencia en arquitectura, derecho e ingeniería.
- Establece métodos normalizados para detectar infracciones y reportar a la autoridad municipal correspondiente

Las exigencias contenidas en la APL que deben cumplir las entidades colaboradoras para tener acceso al registro persiguen idéntico objetivo y, en sustancia, exigen similares obligaciones.

La exigencia de una doble acreditación para ejercer una actividad económica es jurídicamente muy problemática desde la óptica del derecho de la competencia, porque funciona como una barrera de entrada adicional que suele resultar desproporcionada y potencialmente discriminatoria y puede generar efectos de cierre de mercado si el segundo título se diseña o aplica de forma discrecional o con criterios vinculados a la estructura comercial existente lo que el TJUE ha considerado contrario a la libertad de establecimiento<sup>1</sup>.

Por otro lado, en aplicación del artículo 5 de la Ley 6/2022, de 29 de junio, de Mercado Abierto de la Comunidad de Madrid (LMA) la habilitación autonómica recogida en la APL resulta innecesaria toda vez que el citado precepto confiere plena eficacia a *“Las disposiciones, actos y medios de intervención de las autoridades competentes del resto del territorio nacional, relacionados con el libre acceso a la actividad económica”*.

---

<sup>1</sup> Sentencia del TJUE de 24 de marzo de 2011 asunto C-400/08

Más concretamente, el artículo 9.3 de la LMA, determina que “... *tendrán plena eficacia sin necesidad de que el operador económico realice ningún trámite adicional o cumpla nuevos requisitos las...*”

*c) Certificaciones, reconocimientos y acreditaciones, a efectos de comprobar la concurrencia de un nivel determinado de calidad o de profesionalidad exigido para el acceso o ejercicio de una actividad económica determinada.”*

También el artículo 7 de la mencionada norma considera una actuación limitativa de la libertad de establecimiento la inscripción en un registro como requisito para ejercer una actividad económica.

### **3. ANÁLISIS REGULATORIO DEL APL.**

Desde el punto de vista del análisis regulatorio, además de lo recogido en el IER de 7 de enero, en atención a lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas según el cual : “*Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico*” y al objeto garantizar la seguridad jurídica, debería incluirse la mención expresa a la geotermia en el texto del artículo 32 d) como uso industrial excepcional del suelo rural vinculado a una explotación extractiva

Por otra parte, se observan tres ámbitos en los que la regulación contenida en el APL colisiona de forma directa con el marco normativo estadístico conformado por la Ley 12/1995 de 21 de abril de Estadística de la Comunidad de Madrid y el Plan Estadístico, aprobado por Decreto 272/2023 de 27 de diciembre:

- 1- Creación del Sistema de Información y Observatorio Territorial (SIOT): la Disposición Adicional 2ª configura el SIOT como un instrumento de recopilación sistemática, análisis y seguimiento del territorio basado en indicadores territoriales, al margen del Sistema Estadístico regional, creando operaciones estadísticas estructurales fuera del ámbito legalmente competente.
- 2- Creación del Observatorio de Precios Inmobiliarios (arts. 229–230): esta actividad constituye de facto una estadística económica oficial y por tanto debería estar sujeta a la normativa en la materia.
- 3- Imposición de indicadores obligatorios en instrumentos urbanísticos (arts. 36–44 y 57–61): la producción de indicadores territoriales y urbanísticos constituye un actividad estadística pública, cuyo marco orgánico y metodológico ya está regulado en la Ley 12/1995 y en el Plan Estadístico.

## 4. CONCLUSIONES

### a. Conclusiones contenidas en el Informe de Impacto económico y Regulatorio de 7 de enero de 2026

**PRIMERA.** El impacto económico del AL es positivo, incrementando la inversión entre un 20 y un 35%, generando entre 65.000–130.000 puestos de trabajo, con un impacto del 30% tanto en el PIB regional como en la recaudación prevista.

**SEGUNDA.** Respecto del cumplimiento del principio de eficacia, sería deseable la inclusión de la evaluación ex post en el articulado del AL estableciendo tanto indicadores como un proceso participativo que permita analizar, desde una perspectiva holística el impacto de la norma.

**TERCERA.** Se valora positivamente el establecimiento de un régimen uniforme y homogéneo de informes sectoriales (de competencia autonómica), así como la fijación de un plazo general máximo de tres meses para su emisión, con silencio favorable cuando no se emitan en plazo.

**CUARTA.** La sustitución del esquema clásico (Plan General + planeamiento de desarrollo) por el binomio Plan Estratégico Municipal / Plan Ejecutivo puede acelerar la puesta en carga de suelo lo que tendería a adelantar inversión privada y pública y reducir costes financieros de espera.

Además, un estatuto más claro de facultades y deberes en suelo urbanizado y rural (protegido y no protegido) puede reducir incertidumbre regulatoria, lo que mejora la valoración de riesgo de los proyectos, facilita la financiación y puede atraer inversión adicional, especialmente en ámbitos rurales y periurbanos hoy infrutilizados.

**QUINTA.** La reducción o cancelación parcial de las garantías urbanísticas cuando se hayan ejecutado y recibido por la Administración fases completas de urbanización o redes públicas susceptibles de funcionamiento independiente prevista en el AL favorecerá la financiación escalonada de grandes proyectos y permitirá, en grandes desarrollos o infraestructuras complejas, la liberalización progresiva de fincas.

**SEXTA.** Se valora favorablemente la ampliación del uso de la declaración responsable (Título VII: Intervención en el uso del suelo, edificación y mercado inmobiliario) en los supuestos de primera ocupación, instalaciones energéticas, puntos de recarga EV y actos con documentación técnica visada.

**SÉPTIMA.** En materia de colaboración público/privada, LIDER amplía significativamente la participación de las Entidades Urbanísticas de Coordinación (ECU) y extiende la participación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras (EUC) del ámbito tradicional a la prestación de asistencia técnica

**OCTAVA.** La clarificación y sistematización de sistemas de ejecución (compensación, cooperación, expropiación) y reparcelaciones tiene efecto directo en los costes de urbanización y en el valor presente de los proyectos.

**NOVENA.** La incorporación explícita de “actuaciones de regeneración urbana” puede movilizar inversión hacia barrios consolidados pero también generar riesgos de encarecimiento local de vivienda si no se acompaña de medidas de vivienda asequible.

**DÉCIMA.** Un marco más elaborado para el suelo rural y para la compatibilidad de usos puede favorecer actividades económicas extensivas (agroalimentarias, turísticas, energéticas) que hoy encuentran mayores barreras, generando nuevas fuentes de renta en municipios rurales.

**DÉCIMO PRIMERA.** En los PAR, es recomendable establecer la licitación pública obligatoria para la ejecución privada cuando el proyecto supere determinados umbrales de inversión/empleo, con criterios de adjudicación transparentes (precio, plazos, calidad, impacto social/competitivo) y prever la evaluación ex post que analice la participación de nuevos entrantes y la revisión de proyectos si se detectan distorsiones significativas.

**DÉCIMO SEGUNDA.** Se recomienda introducir la obligatoriedad de recurrir a la licitación pública en actuaciones de regeneración urbana que superen un determinado volumen de inversión y la evaluación ex post que valore los efectos de las actuaciones de regeneración sobre el número de operadores activos por ámbito, la cuota de mercado de los nuevos entrantes, la evolución de los precios y la diversidad tipológica de las actuaciones.

**DÉCIMO TERCERA.** Se recuerda la regulación relativa a la eficacia en la Comunidad de Madrid de los actos emitidos por otras autoridades competentes (titulación, registro previo, avales) recogida en la Ley 6/2022 de Mercado Abierto. También debe vigilarse expresamente, por aplicación de la Ley 20/2013 de Garantía de la Unidad de Mercado que los convenios singulares no incluyan cláusulas discriminatorias por origen geográfico del operador o por una determinada vinculación con el territorio madrileño.

## **b. Conclusiones de la adenda al informe**

**DÉCIMO CUARTA.** Respecto de la regulación contenida en el Título VIII sobre la colaboración público-privada, la exigencia de una doble acreditación para ejercer una actividad económica es jurídicamente muy problemática desde la óptica del derecho de la competencia, porque funciona como una barrera de entrada adicional que suele resultar desproporcionada y potencialmente discriminatoria y puede generar efectos de cierre de mercado.

**DÉCIMO QUINTA.** En aras de la seguridad jurídica debería incluirse la mención expresa a la geotermia en el texto del artículo 32 d) como uso industrial excepcional del suelo rural vinculado a una explotación extractiva.

**DÉCIMO SEXTA.** Ha de revisarse el texto de la APL para evitar colisiones con la Ley 12/1995 de 21 de abril de Estadística de la Comunidad de Madrid<sup>2</sup>.

En Madrid a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL  
DE ECONOMÍA E INDUSTRIA

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

<sup>2</sup> Propuesta de la SG de Estadística:

Añadir al final del apartado III del Preámbulo: *“La aplicación de esta Ley se realizará respetando las competencias previstas en la Ley 12/1995, de Estadística de la Comunidad de Madrid, asegurando la coordinación con el Plan Estadístico Regional y evitando duplicidades o sistemas de información paralelos.”*

Artículo 36. Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid — añadir nuevo apartado 5: *“El sistema de indicadores de la Estrategia Territorial se definirá en colaboración con el órgano competente en materia de estadística, garantizando su coherencia con el Plan Estadístico y su comparabilidad temporal y territorial”.*

Artículo 40. Estructura y documentación de los Planes Territoriales — añadir nuevo párrafo final al apartado 3: *“Los indicadores y demás operaciones estadísticas incorporados al Plan Territorial se realizarán en coordinación con el órgano competente en materia de estadísticas, para asegurar que se ajustan a las metodologías y estándares fijados, y en su caso, se integrarán en el Plan Estadístico.»*

Artículo 44. Evaluación y seguimiento de los instrumentos de ordenación del territorio — nueva redacción del apartado 1 y añadir nuevo apartado 4: *“1. Los instrumentos de ordenación del territorio incluirán un sistema de seguimiento basado en indicadores definido y supervisado en colaboración con el órgano competente en materia de estadística.*

*4. Los informes de seguimiento elaborados por la Comunidad de Madrid se coordinarán con el órgano competente en materia de estadística, a efectos de su integración en las series estadísticas oficiales y de su difusión conforme a la Ley 12/1995”.*

Modificación del artículo 229: *“Los profesionales y las empresas, individuales y societarias, que se dediquen habitualmente en el territorio de la Comunidad de Madrid a la promoción, construcción, administración o venta, arrendamiento o comercialización, incluso a título de intermediación o en cualquier otra forma, de suelo, urbanizado o no, y de construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su uso, estarán obligados a formular trimestralmente al registro administrativo de la consejería competente en materia de ordenación urbanística previsto en el artículo 229 una declaración, por zonas y tipos de usos, de los precios medios de las operaciones de compraventa o arrendamiento efectuadas en el trimestre correspondiente y de los de venta o arrendamiento que mantengan en oferta. La metodología aplicada para la obtención, tratamiento y agregación de los precios deberá ajustarse a los estándares técnicos y definiciones vigentes, en coordinación con el órgano competente en materia de estadística y a las especificaciones establecidas en los correspondientes Planes estadísticos”.*

Modificación del artículo 230: *“La constitución y funcionamiento del Observatorio, así como la metodología para la obtención de datos sobre precios de venta y arrendamiento, se desarrollarán en coordinación con el órgano competente en materia de estadística. Se garantizará la coherencia con las operaciones estadísticas incluidas en el Plan de Estadística de la Comunidad de Madrid vigente, asegurando la comparabilidad de los datos y, en su caso, el amparo de la información recabada bajo el régimen de secreto estadístico regulado en la legislación autonómica sectorial.”*

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Tecnologías de la información y las comunicaciones y cartografía oficial — añadir un apartado 6. *“La digitalización de planeamientos, expedientes y documentación urbanística, así como la elaboración y mantenimiento de cartografía urbanística, empleará estándares de datos y metadatos que aseguren su interoperabilidad estadística y su posible integración en el Sistema de Información Estadística de la Comunidad de Madrid, conforme a las especificaciones técnicas que establezca el órgano competente en materia de estadísticas, sin perjuicio de las competencias sectoriales en materia cartográfica.”*

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Sistema de Información y Observatorio Territorial — añadir: *y las competencias en materia de estadística de la Consejería competente”*

NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL UNDÉCIMA *“Disposición adicional undécima. Salvaguarda del marco estadístico autonómico: Todas las obligaciones de información, indicadores o sistemas de datos previstos en esta Ley se ajustarán a la Ley 12/1995, de 21 de abril, de Estadística de la Comunidad de Madrid, y al Plan Estadístico de la Comunidad de Madrid vigente. No podrá interpretarse ninguna previsión de la presente Ley como habilitación para crear sistemas estadísticos no integrados en dicho Plan ni para alterar la coordinación, metodología y difusión que corresponde al órgano con competencias en materia de estadística.”*