

INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN SOBRE EL «PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN SUELOS DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y EL RÉGIMEN DE USO DE TALES VIVIENDAS»

— ICL/02/2020 —

I. ANTECEDENTES

Con fecha 6 de febrero de 2020 ha tenido entrada en el Registro del Consejo de Consumo solicitud de dictamen preceptivo del «Proyecto de decreto por el que se regula el procedimiento de asignación de viviendas públicas en suelos de redes supramunicipales y el régimen de uso de tales viviendas», formulada por la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local. Acompaña al proyecto de decreto la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y el informe de la Oficina de Calidad Normativa.

Con carácter previo a la elaboración de la orden, entre el 22 de octubre y el 5 de noviembre de 2019 se realizó una consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

El proyecto remitido se somete al trámite de información pública entre el 4 de febrero y el 3 de marzo de 2020, plazo en el que se pueden presentar alegaciones al mismo.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, introdujo la figura de las redes públicas supramunicipales, configurándolas como aquellas cuya función, uso, servicio o gestión se pueda considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

La citada ley distingue entre las redes de infraestructuras, redes de equipamientos y redes de servicios, entre las que incluye a la red de viviendas públicas o de integración social.

Mediante esta regulación se pretende facilitar un adecuado destino a los terrenos de dominio público y permitir, a su vez, el acceso a la vivienda de los ciudadanos, especialmente colectivos con necesidades específicas.

Estas viviendas quedan afectas al servicio público que la Comunidad de Madrid prestará en cumplimiento del principio constitucional consistente en “promover



las condiciones que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada" mediante la promoción de viviendas públicas sobre suelos que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, constituyen e integran redes supramunicipales.

Las viviendas se construirán en régimen de concesión demanial. En virtud de las concesiones que se otorguen, los concesionarios promoverán y construirán las viviendas y las pondrán a disposición de sus beneficiarios en régimen de arrendamiento. Transcurrido el periodo por el cual se otorguen las concesiones, los suelos y las promociones revertirán a la Administración concedente.

El objeto de este proyecto es determinar el procedimiento que tendrán que emplear los concesionarios para la asignación de las viviendas que se promuevan en estos suelos, así como su régimen de uso.

Así, se regula la promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales, el destino de las viviendas, la constitución de una lista de interesados y su publicidad, la posibilidad de establecer reservas de viviendas y el procedimiento de asignación de las mismas, los requisitos de acceso a las viviendas, así como el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento y su control por la Administración.

Se ha optado como criterio único para la asignación de las viviendas el orden cronológico de inscripción en la lista.

En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a determinados colectivos por razón de su especial vulnerabilidad, necesidad, u otras circunstancias que se valoren especialmente, tales como jóvenes, mayores, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, víctimas de violencia de género y familias numerosas. En este caso, la lista de interesados se estructurará en cupos, tomando en consideración dichos colectivos.

Como requisitos de acceso a las viviendas se han establecido los siguientes:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado.
- b) Tener nacionalidad española o acreditar o residencia legal en España.
- c) Que sus ingresos familiares alcancen un mínimo de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no superen los ingresos máximos previstos en la normativa reguladora de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid
- d) Los pliegos reguladores de la concesión podrán en su caso establecer excepciones al requisito de ingresos mínimos para las reservas de viviendas de colectivos específicos.



- e) No ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.
- f) Acreditar, al menos uno de los arrendatarios, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en el municipio en el que se localice la promoción.
- g) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello.

La norma se estructura en:

- Parte expositiva.
- Parte dispositiva: 10 artículos.
- Parte final: 1 disposición derogatoria y 2 disposiciones finales.

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, en lo sucesivo Ley 11/1998, al incluir entre sus funciones la de *“informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”*.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de *“conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”*.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, se aplica a *“las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”*.

El proyecto de Orden presentado por la Consejería de Vivienda y Administración Local para su evaluación por el Consejo de Consumo, afecta a los intereses de los consumidores desde el punto de vista del derecho a la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales.



IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS INTERESES DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

Si bien la entrada en vigor de este proyecto no producirá efecto inmediato sobre los consumidores y usuarios madrileños, ya que estos efectos se entiende que se producirán en el momento de la puesta en funcionamiento de las concesiones y la construcción de las viviendas, su aprobación incidirá positivamente en la protección de los derechos de los consumidores en general, y de los colectivos especialmente protegidos por la Ley 11/1998, de 9 de julio, en particular, al producirse un aumento del parque de vivienda pública a disposición de los madrileños y una potencial reducción del precio del alquiler.

De acuerdo con los datos obrantes en la MAIN, existen 140 parcelas en 40 municipios donde se pueden efectuar concesiones y está previsto que en los próximos 4 años se construyan al menos 15 000 viviendas en estas redes de suelo supramunicipales, con una proyección a cuatro años de 5600 demandantes de vivienda en régimen de alquiler por año.

V. CONCLUSIÓN.

Esta Comisión considera que los consumidores y usuarios madrileños se podrán ver beneficiados en sus intereses económicos y sociales con la decisión del Gobierno regional de promover la construcción de un parque de viviendas públicas en alquiler, destinadas fundamentalmente a aquellos segmentos de la población más sensibles a la necesidad de acceder a la vivienda.

Por lo anteriormente citado, esta Comisión de Legislación, en reunión celebrada el día 19 de febrero de 2020, eleva a la Comisión Permanente del Consejo de Consumo la propuesta de **informar favorablemente** el « PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN SUELOS DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y EL RÉGIMEN DE USO DE TALES VIVIENDAS».

El acuerdo se adopta por unanimidad.

La vocal representante de las organizaciones empresariales, doña Sol Olábarri Cervantes, desea que conste expresamente que el sentido de su voto es el siguiente:

“Desde CEIM valoramos favorablemente el proyecto de decreto por el que se regula el Procedimiento de Asignación de Viviendas Públicas en Suelos de Redes Supramunicipales, dado que persigue la finalidad de proporcionar vivienda en régimen de alquiler a precios asequibles, a una gran parte de la sociedad que está sufriendo el problema de acceso a vivienda. Creemos que



el proceso de asignación adoptado es social, garante y ágil. No obstante, es importante insistir en que, este necesario proyecto de promoción de vivienda asequible en suelos de públicos, requiere indefectiblemente de la colaboración privada. Esta inversión privada solo es posible con dos premisas que este proyecto de decreto deberá incorporar: 1.- Seguridad jurídica que asegure que las condiciones de asignación de las viviendas se mantendrán durante toda la vida de la inversión. 2.- Solvencia mínima de los adjudicatarios de las viviendas (la inversión privada no se puede permitir la alta morosidad de las Empresas Públicas de Vivienda).

EL SECRETARIO

Vº Bº
EL PRESIDENTE, por delegación

