

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
Subdirección General de Actuaciones Administrativas  
Área de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo

**INFORME DE LEGALIDAD DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
RELATIVO AL PROYECTO DE ORDEN, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA,  
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, POR LA QUE SE ESTABLECEN  
LOS PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA  
EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, se informa cuanto sigue:

**I. OBJETO Y CONTENIDO**

El proyecto normativo de referencia tiene por objeto actualizar los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, con el fin de impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos, con la viabilidad de las promociones, y se facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida.

Asimismo, se ha procedido a reajustar la zonificación de algunos municipios como Boadilla del Monte y Tres Cantos que pasan de la zona B a la zona A y San Agustín de Guadalix que pasa de la zona C a la B atendiendo al precio de venta de la vivienda libre y el nivel de renta media por hogar, y los municipios de la zona D que se unifican con los de la zona C, debido al impacto de los coste de construcción

La orden se articula en una parte expositiva y una dispositiva integrada por cinco artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

## **II. MARCO COMPETENCIAL**

La Comunidad de Madrid, en cumplimiento de la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En ejercicio de dicha competencia, se aprobó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, para establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, dictado en desarrollo de la citada Ley y aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, dispone en su artículo 12.2 que el precio máximo de venta será establecido mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

En cumplimiento de esta previsión, se dictó la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Tras mas de 15 años, los precios fijados en la citada Orden han quedado desfasados, por lo que mediante la presente propuesta normativa se procede a actualizar los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública y a reajustar la zonificación de algunos municipios.

El artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, otorga a los consejeros el ejercicio de la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones. En este sentido, el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, atribuye en su artículo 1 al titular de la consejería, entre otras, las competencias relativas al desarrollo, coordinación y control de ejecución de las políticas públicas del Gobierno en materia de vivienda, rehabilitación, accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas y calidad de la edificación, así como el impulso y elaboración de proyectos de disposiciones de carácter general, en particular de normativa técnica, en las materias propias de su ámbito competencial.

### **III. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN**

En cuanto a su tramitación se ha seguido el procedimiento ordinario, previsto en el artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Se ha prescindido del trámite de consulta pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.4 e) del citado Decreto, en relación con el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid.

Consta en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:

a) Se han solicitado y emitido los siguientes informes:

- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, en el que se recogen diversas observaciones de contenido y de técnica normativa, que han sido debidamente valoradas y, en su caso, incorporadas a la MAIN y al borrador de Orden.
- Informes de impactos sociales:
  - Impacto por razón de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el cual se concluye que se aprecia un impacto neutro.
  - Impacto en la familia, infancia y adolescencia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el que se concluye que el proyecto de orden es susceptible de generar un impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia, en la medida que impulsa la construcción de nuevas viviendas asequibles a las personas con menos recursos.
  - Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, en el que se concluye que se aprecia un impacto nulo.
- Otros informes:
  - Informe de la Dirección General de Tributos de la Consejería

de Economía, Hacienda y Empleo que concluye lo siguiente: “La aprobación de la Orden no supondría una disminución de los ingresos respecto a los previstos en la LPGCM vigente, por lo que, al no darse el elemento objetivo previsto en la citada Disposición Adicional, no sería necesario emitir el informe preceptivo con carácter previo a la aprobación de la norma”.

- Informe del Consejo de Consumo que informa favorablemente el proyecto normativo.
  - Informe del Grupo de Trabajo Permanente del Consejo para el Diálogo Social correspondiente al trámite de audiencia e información pública, en el cual se informa que: “transcurrido el plazo de presentación de alegaciones, se han recibido respuestas de CEIM y CCOO, con las consiguientes aportaciones”. Dichas aportaciones han sido valoradas y contestadas en la MAIN de fecha 16 de enero de 2024.
- Informes facultativos:
    - Informe de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social, órgano que tiene atribuida la competencia sobre la promoción, construcción y rehabilitación pública de vivienda, emitido en la fase de audiencia e información pública, que resulta favorable a la propuesta normativa.
    - Informe de la Dirección General de Urbanismo, el cual manifiesta que: “se considera que no procede emitir informe de impacto territorial al no ser de aplicación el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, al amparo de las competencias genéricas de la Dirección General de Urbanismo, esta Dirección General no ve obstáculos en la continuidad del expediente denominado”
  - b) El proyecto ha sido sometido al trámite de información pública por un período de 15 días hábiles, del 5 al 28 de diciembre de 2023, (ambos inclusive). Así mismo se ha otorgado audiencia por idéntico plazo al Consejo para el Diálogo Social, a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA); al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM); a la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM) y a la Federación de Municipios de Madrid (FMM).

Se han recibido un total de doce escritos de alegaciones formulados por: la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM), dos particulares, la Asociación “HABEAS CORPUS ASOCIACIÓN DE DERECHOS DEL CIUDADANO Y CONTRA LA CORRUPCIÓN”, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, la Cooperativa “VEGA DE ALDOVEA, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA”, el sindicato CC.OO de Madrid, los grupos parlamentarios Socialista y Mas Madrid de la Asamblea de Madrid, la Asociación de Gestoras de Viviendas (AGV) y la Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid (FRAVM).

En la Memoria de Impacto Normativo de fecha 16 de enero de 2024 se recoge la valoración de todas las alegaciones recibidas, su estimación y/o desestimación, los motivos que lo justifican, así como los cambios incorporados en el proyecto de la Orden a resultas de la estimación de las mismas.

- c) En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, el presente proyecto debe someterse a informe del Servicio Jurídico con carácter previo a su aprobación por el titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

#### **IV.- ADECUACION A LA LEGALIDAD VIGENTE.**

**En cuanto a su contenido**, este es coherente con el objeto y fines perseguidos por la norma, conteniendo la regulación mínima imprescindible para su consecución. Asimismo, respeta los principios de buena regulación recogidos en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Igualmente, dicho contenido respeta el régimen jurídico básico en materia de vivienda protegida y el resto de normativa en vigor.

**En cuanto a su tramitación**, se ha seguido el procedimiento ordinario previsto en el artículo 4.2 del citado Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, habiéndose cumplimentado todos los trámites contemplados en el indicado precepto y demás normativa de aplicación.

## **CONCLUSIÓN**

La orden propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido, a lo establecido en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico vigente. Igualmente, en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el ya citado artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por lo que procede recabar el informe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid y su posterior elevación para su aprobación a la firma del Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

Madrid, a fecha de firma

LA SUBDIRECTORA GENERAL

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA