



MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

13 DE ENERO DE 2021





MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA
 - a) Fines y objetivos perseguidos.
 - b) Adecuación a los principios de buena regulación.
 - c) Análisis de las alternativas.
 - d) Plan Anual Normativo.
2. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO
 - a) Contenido.
 - b) Análisis Jurídico
 - I. Engarce con derecho nacional y de la UE
 - II. Normas que se derogan
 - III. Vigencia indefinida o temporal
 - IV. Justificación del rango normativo
3. ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA A LA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS
4. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO
5. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS
6. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL
 - a) Impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia, en la familia, social y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género.
 - b) Otros impactos.
 - Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.
 - Impacto en materia medioambiental.





- Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

7. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS

8. OTRAS CONSIDERACIONES

ANEXO: FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Vivienda y Administración Local Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Fecha	Enero de 2021
Título de la norma	Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	El proyecto normativo de referencia tiene por objeto regular el régimen jurídico de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.		





Objetivos que se persiguen	<p>La adecuación de las diversas tipologías de viviendas con protección pública a las necesidades actuales de la sociedad, el establecimiento de un procedimiento de calificación y de revisión más simplificado, así como la regulación de determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, mediante una normativa más flexible que permita cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.</p>
Principales alternativas consideradas	<p>Se descartó no regular la materia porque la continuidad del reglamento aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, no solventaría los problemas que su aplicación plantea.</p> <p>Otra alternativa que se barajó fue modificar el reglamento de viviendas con protección pública para establecer un procedimiento de calificación y visado más simplificado. Sin embargo, esta opción no permitiría regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.</p> <p>Finalmente se ha optado por aprobar un decreto nuevo para mejorar y simplificar los procedimientos, para regular situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, y para poder cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.</p>
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto del Consejo de Gobierno
Estructura de la Norma	El decreto consta de tres capítulos (con un total de 61 artículos), cuatro disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria, tres finales y 5 anexos.



Informes recabados	<p>Durante la tramitación del proyecto de decreto deberán recabarse los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informe OFICAN.- Informe de impacto por razón de género.- Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.- Informe DG Infancia, Familias y Natalidad: impacto en la familia, infancia y adolescencia.- Informe Consejo Asesor de Personas con Discapacidad- Informe Consejo de Consumo.- Informe DG de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano.- Informe Consejo para el Diálogo Social.- Informes SGTs.- Informe SGT Consejería de Vivienda y Administración Local.- Informe SSJJ.- Informe Comisión Jurídica Asesora.
Trámite de Consulta Pública	<p>Se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del portal de transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días naturales, del 31 de octubre al 14 de noviembre de 2019 (ambos incluidos).</p> <p>Se ha dado traslado al Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo 3 del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, por el que se crea el Consejo para el Diálogo Social de la Comunidad de Madrid.</p>





<p>Trámite de audiencia/Información Pública</p>	<p>Se realizará conforme a los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y se publicará el texto normativo y la MAIN en el portal de transparencia de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Se dará traslado al Consejo Económico Social de conformidad con el apartado 11 b) del Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno.</p>	
<p>ANÁLISIS DE IMPACTOS</p>		
<p>ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS</p>	<p>Este decreto se elabora en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.</p>	
<p>IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO</p>	<p>Efectos sobre la economía en general</p>	<p>Del contenido del proyecto se deriva incidencia positiva sobre la economía en general. La norma tendrá efectos beneficiosos en los ciudadanos, al simplificar los procedimientos administrativos y flexibilizar el régimen de las viviendas protegidas a fin de cubrir nuevas necesidades sociales.</p>
	<p>En relación con la competencia</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>





	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input checked="" type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: <u>165.388.-€</u> <input checked="" type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: <u>789.031.-€</u> <input type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid. <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.	<input type="checkbox"/> implica un gasto. <input type="checkbox"/> implica un ingreso.
IMPACTO DE GENERO	La norma tiene un impacto de género.	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo <input checked="" type="checkbox"/>
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	La norma tendrá efectos positivos en materia de familias numerosas, por razón de género, de carácter social, en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Por el contrario, no tiene impacto alguno sobre la garantía de la unidad de mercado, sobre la infancia y adolescencia, ni en materia medioambiental, ni por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	



OTRAS CONSIDERACIONES	Ninguna.
----------------------------------	----------

1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

a) Fines y objetivos perseguidos.

En ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de vivienda ostenta la Comunidad de Madrid (artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero) y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid, se creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, la «Vivienda con Protección Pública».

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, supuso una refundición del régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Por su parte, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, avanzó hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, fijando unos límites de superficie y precio máximos. Sin embargo, los cambios en el contexto socioeconómico actual en el que se han modificado las necesidades de vivienda, aconsejan abordar una nueva regulación reglamentaria que adapte el sistema legal de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid orientándose hacia la flexibilidad y simplificación del marco jurídico.

En efecto, la aplicación de la normativa vigente hasta el momento ha dado lugar en la práctica a que determinados colectivos como las familias numerosas, personas con discapacidad, personas dependientes, personas víctimas de violencia de género o personas mayores de edad necesitados de vivienda, queden fuera del acceso a las viviendas con protección pública. Así mismo, la situación económica que ha atravesado el sector de la vivienda, ha evidenciado un desfase entre la regulación y la realidad social. Finalmente, la aprobación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de





Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha puesto de manifiesto la necesidad de simplificar algunos trámites.

Con esta nueva normativa, se quiere ofrecer un elemento de unión y consenso entre las demandas de los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna, la estimulación del sector promotor y constructor y una regulación jurídica adecuada, flexible, actual y clara, que garantice la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado de la vivienda.

De este modo, el presente decreto procede a regular el concepto de vivienda protegida, el alcance de la participación privada en la promoción de viviendas protegidas, o los regímenes de uso, disposición y extinción del régimen de protección, la dinamización de la figura del alquiler teniendo en cuenta la sensibilidad de los diferentes sectores de la sociedad y la identificación de los demandantes a través de su inscripción en el Registro.

Así mismo, mediante la regulación de los alojamientos protegidos para estudiantes de educación superior, que garanticen el acceso de las rentas menos favorecidas, se pretende hacer efectivo el ejercicio del derecho a la educación en condiciones de igualdad y el disfrute por parte de todos los estudiantes de las mismas oportunidades de acceso y aprovechamiento de los estudios superiores, con independencia de su lugar de residencia.

Se garantiza, además y muy especialmente, la agilidad y transparencia de los procedimientos, su simplificación, la participación de los afectados, la implicación y estrecha colaboración del sector privado de la promoción inmobiliaria y, conforme a los postulados constitucionales, la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos en al acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, jóvenes y personas con discapacidad.

b) Adecuación a los principios de buena regulación.





Este decreto se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en particular a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los **principios de necesidad y eficacia**, viene justificada por el interés general que implica hacer efectiva la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna, siendo éste el instrumento adecuado para contribuir a su realización, dado que la situación económica que ha atravesado el sector de la vivienda ha evidenciado un desfase entre la regulación y la realidad social que, en la práctica, ha dado lugar a que determinados colectivos necesitados de vivienda queden fuera del acceso a viviendas con protección pública.

Asimismo, se ajusta al **principio de proporcionalidad** ya que contiene la regulación imprescindible para fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines. Como se indicó anteriormente, los cambios en el contexto socioeconómico actual han supuesto una modificación de las necesidades de vivienda haciendo imprescindible adecuar la regulación a la realidad social, siendo necesaria esta nueva normativa para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna a todos los colectivos necesitados de esta.

De la misma forma, se adapta al **principio de seguridad jurídica**, dado que su aprobación redundará en el establecimiento de un marco jurídico estable, claro e integrado de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid, especialmente en lo que respecta a los requisitos de acceso a la misma, puesto que al ser los mismos para todos los ciudadanos se eliminará la incertidumbre que existe en la actualidad en la que conviven diferentes regímenes jurídicos aplicables.

La tramitación se adecúa al **principio de transparencia**, pues conforme al artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Comunidad de Madrid con carácter previo a la elaboración de la norma ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del portal de transparencia de la Comunidad de Madrid; ha definido claramente los objetivos de este proyecto normativo y su justificación en el preámbulo; y ha





posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración del mismo. Además, conforme al artículo 16 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid se hará pública y se mantendrá actualizada la información sometida a publicidad en materia normativa, incluidas las memorias, informes y dictámenes que conformen parte de la elaboración de esta norma. Igualmente, se someterá el proyecto de decreto al trámite de audiencia e información pública.

Finalmente, se ajusta al **principio de eficiencia**, ya que la regulación contenida en esta nueva norma, aunque genera nuevas cargas administrativas, elimina otras innecesarias o accesorias y simplifica los procedimientos respecto a la normativa anterior, con el fin de promover la supresión de obstáculos injustificados para el ciudadano y la agilización de los trámites necesarios para obtener un pronunciamiento administrativo.

c) Análisis de las alternativas.

Entre las diferentes alternativas a la aprobación del nuevo decreto, en primer lugar se planteó la de no regular la materia. No obstante, dicha alternativa no se consideró adecuada, ya que supondría la continuidad de la vigencia del reglamento aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, con lo que no se daría solución a los problemas que su aplicación plantea, los cuales ya han sido expuestos anteriormente.

La segunda alternativa a considerar fue modificar el reglamento de viviendas con protección pública para establecer un procedimiento de calificación y visado más simplificado tanto respecto de la tramitación como de la documentación a presentar. Sin embargo, esta opción no permitiría regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.

Por ello, como la reforma de la normativa de vivienda con protección pública que se pretende abordar es profunda, se ha considerado como alternativa más razonable la de redactar una nueva norma para regular las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, desde la propia técnica jurídica mejorada, para así adecuar las





diversas tipologías de viviendas con protección pública a las necesidades actuales de la sociedad, establecer un procedimiento de calificación y revisión más simplificado tanto respecto de la tramitación como de la documentación a presentar, así como regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, mediante una normativa más flexible que permita cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.

d) Plan Anual Normativo.

La norma proyectada fue incluida inicialmente en el Plan normativo Anual de 2018. Sin embargo, no llegó a tramitarse en dicha anualidad aduciendo la falta de oportunidad ante un escenario económico y social cambiante, en especial en el mercado de la vivienda y, en particular, en el régimen de los arrendamientos que pudieran afectar a cualquier regulación normativa de carácter general como es un decreto, que debe de dotar de estabilidad y perdurabilidad el marco normativo en el que es aplicable.

El anuncio de la modificación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, o la publicación del nuevo Real-Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda del alquiler, hicieron deseable el planteamiento de las diferentes posibilidades jurídicas que en esta materia pueden afectar a la regulación de la vivienda protegida.

En estos momentos, en el año 2020 se aconseja esta regulación una vez aprobado y en ejecución el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

a) Contenido.

El decreto que se propone consta de tres capítulos (con un total de 61 artículos), cuatro disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria, tres finales y 5 anexos.





El Capítulo I, denominado “Disposiciones Generales”, está compuesto de cuatro artículos, y en ellos se determina el objeto del decreto, ámbito de aplicación, se define la vivienda con protección pública y sus distintas tipologías y se introduce, por primera vez, un glosario de conceptos generales para dotar de mayor claridad a la norma.

Como principal novedad de este capítulo destaca la distinción entre viviendas con protección pública general y especial, englobándose dentro de estas últimas, las viviendas destinadas al alquiler en rotación y aquellas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior o que participen en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional.

El Capítulo II, denominado “Régimen jurídico de las viviendas con protección pública”, se subdivide a su vez en cinco secciones:

La Sección 1ª, “Disposiciones generales”, compuesta por quince artículos. En ellos se regula la duración de la protección pública, donde se ha elevado el plazo de protección a 30 años, e incluso, para las viviendas destinadas al alquiler en rotación, de forma permanente, a fin de mantener un mercado de viviendas asequibles en la Comunidad de Madrid durante un período de tiempo más dilatado; la extensión de la protección pública no sólo a las viviendas, sino también a otros elementos, destacando como novedad la recuperación de la extensión a los suelos destinados a la construcción de viviendas con algún tipo de protección, limitándose así el precio de los mismos; así como la descalificación.

Se regula así mismo en esta sección el destino y la conservación de las viviendas con protección pública, permitiendo su cesión en arrendamiento en supuestos justificados, así como la venta de las mismas, pero exigiendo, de una forma novedosa con respecto a la regulación anterior, que los arrendatarios y adquirentes cumplan a su vez con los requisitos de acceso regulados en el decreto, lo que garantiza que toda vivienda con protección pública se destine al fin que le es propio, que no es otro que garantizar el acceso a la vivienda por una parte de la sociedad más necesitada de protección.





El informe de la Oficina de Calidad Normativa solicita una explicación sucinta sobre el precio de venta de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento ya que se pueden transmitir a precio libre; así como una justificación de los motivos por los que, pese a que se reconoce un derecho de adquisición preferente a las personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, finalmente la puede adquirir cualquier persona jurídica que cumpla con la definición de promotor prevista en el artículo 2.

El artículo 12 regula la transmisión de las viviendas calificadas definitivamente para arrendamiento de acuerdo con la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. De modo que el precio de venta, no de las viviendas individualmente sino de la promoción completa cuando las viviendas están calificadas definitivamente para arrendamiento, viene estipulado por ley, ya que la misma dice que puede hacerse al “precio que establezcan libremente las partes”. En cuanto a quién se pueden transmitir, la misma Ley dice que preferentemente a favor de personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales. El proyecto normativo, matiza que los nuevos titulares, sean o no personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, deben de ser, personas jurídicas que cumplan la condición de promotor conforme a la definición del artículo 2 del decreto y dentro de su objeto social se encuentre la explotación de bienes inmuebles en arrendamiento.

Finalmente, se establecen los precios de venta y renta de las viviendas, haciendo hincapié en la prevención de los posibles sobrepuestos en las promociones en régimen de cooperativa o comunidad de bienes, por lo que expresamente se prevén como pagos a cuenta aquellas aportaciones que supongan un pago anticipado efectuado por los cooperativistas o los comuneros a cuenta de la futura entrega de las viviendas, cualquiera que sea el concepto al que se impute el pago (aportaciones a los gastos de constitución, financiación o funcionamiento de la cooperativa o a los gastos de





constitución de las edificaciones), así como la mención expresa de que la realización de sustituciones o cambios de elementos del interior de las viviendas como instalaciones de aire, mobiliario, suelos, alicatados, o cualquiera de sus anexos vinculados, no podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

En cuanto a la renta de las viviendas, como novedad, se limita el importe total de las repercusiones que puede percibir el arrendador en un 10 por 100 de la renta anual establecida en el contrato.

La Sección 2ª, “Promoción”, compuesta por cuatro artículos, regula bajo qué destino se pueden promover las viviendas con protección pública (venta, alquiler o uso propio); los suelos donde se pueden construir estas, según su calificación urbanística; e incluye la regulación expresa de la reserva de las viviendas adaptadas o accesibles para ser destinadas a personas con discapacidad y de las destinadas a familias numerosas, que carecían de desarrollo expreso en el reglamento anterior.

La Sección 3ª, compuesta por doce artículos, denominada “Calificación de las viviendas con protección pública”, define lo que es una calificación y regula las fases por las que pasa el procedimiento para calificar las viviendas con protección pública. La principal novedad del procedimiento de calificación provisional es la obtención de la misma por medio de una declaración responsable, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas la Administración.

De igual modo, se regula el procedimiento de modificación de la cédula de calificación provisional, en el que la misma se obtiene por medio de una declaración responsable, susceptible de comprobación ulterior. Novedosa resulta la posibilidad que tiene el promotor de solicitar una modificación de la calificación provisional para sustituir la reserva y adaptaciones correspondientes de las viviendas reservadas a personas con discapacidad, si transcurrido un tiempo desde la obtención de la calificación provisional, no existiesen demandantes para estas viviendas.





Respecto al procedimiento de calificación definitiva, se ha reducido el número de documentos a aportar por el promotor y se ha ampliado el plazo para solicitarla, previendo que en caso de no hacerlo la calificación provisional perderá sus efectos.

También se ha previsto que si, al solicitar la calificación definitiva, se acredita que no existe demanda para las viviendas reservadas para personas con discapacidad, el promotor pueda sustituir las adaptaciones interiores de dichas viviendas por el depósito de un aval suficiente que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes.

Se prevé dentro del articulado la posibilidad de cambiar el régimen de uso de las viviendas calificadas definitivamente por otro destino de los contemplados en el decreto, con la novedad de poder cambiar a venta las viviendas ocupadas si la transmisión se realiza en favor de los arrendatarios que en ese momento ocupan las viviendas.

Así mismo, se añade un artículo específico que desarrolla el procedimiento y los requisitos para solicitar la autorización de transformación de locales de negocio en viviendas protegidas, ya que, si bien estaba contemplado en la normativa anterior, carecía de desarrollo, lo que provocaba cierta inseguridad jurídica y se añade la posibilidad de transformar los soportales de los edificios en trasteros.

La Sección 4ª, denominada “Régimen y requisitos de acceso a las viviendas”, cuenta con nueve artículos que regulan las modalidades de acceso a las viviendas y los requisitos que deben cumplir las personas que quieran acceder a este tipo de viviendas.

Respecto a los requisitos de acceso, se ha indicado de manera expresa que deben cumplirse tanto en primera como en segundas y posteriores transmisiones, se ha clarificado el modo de computar los ingresos y se han incorporado nuevas excepciones al requisito de ausencia de titularidades para determinados colectivos, a fin de adaptar la normativa a la realidad social. También se han contemplado los casos





en los que, de forma excepcional, las personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia pueden acceder a este tipo de viviendas.

La Sección 5ª, cuenta con nueve artículos y se denomina “Títulos de acceso”. Esta sección define los títulos de acceso, recoge el contenido obligatorio de los mismos y establece la obligación no sólo del promotor, sino también del vendedor o arrendador, de aportar, junto con el título de acceso, la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos por parte del adquirente o arrendatario de la vivienda, la cual se recoge de forma expresa.

En el procedimiento de control de los títulos de acceso, destaca como novedad fundamental la supresión del procedimiento de visado expreso como medio de verificar el cumplimiento de requisitos por parte de los adquirentes o arrendatarios y se implanta un control a posteriori por la consejería competente en materia de vivienda, que, en cualquier momento, podrá revisar la documentación aportada mediante un sistema de muestreo. Dicha revisión podrá dar lugar, en el caso de que no se haya aportado la documentación en el plazo indicado o se constate que el adquirente o arrendatario no cumplía los requisitos para acceder a la vivienda, a la instrucción de un procedimiento sancionador. Por último, regula el plazo y condiciones para la entrega de las viviendas.

Finalmente, el Capítulo III, llamado “Del registro de demandantes de vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid”, compuesto por ocho artículos, crea por primera vez este instrumento para proporcionar información actualizada sobre los demandantes de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública y viviendas de titularidad de la Comunidad de Madrid. Se establece la obligación de inscribirse en el mismo a todas las personas físicas demandantes de vivienda pública de titularidad de la Comunidad de Madrid o bien de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid, si bien con excepción de los demandantes de viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior y de aquellos que participen en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional.





Respecto a las disposiciones adicionales, la disposición adicional primera, “De las viviendas de protección oficial calificadas o las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre”, regula las especialidades en el precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de este tipo de viviendas, así como los requisitos para poder transmitirlos.

La disposición adicional segunda, “Arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre” permite, como novedad, la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta por sus titulares, bien para destinarlas a alquiler social, en el supuesto de entidades de crédito, o bien, en el caso de particulares que necesiten trasladar su domicilio habitual por causa de su discapacidad o mayores de 65 años que vayan a acceder a una vivienda destinada al alquiler en rotación. Esta disposición nace como consecuencia de la observación que hace al respecto la Oficina de Calidad Normativa en su informe para responder a las reglas de técnica normativa y porque al tratarse de unas viviendas calificadas al amparo de una normativa anterior a la que se propone, se ha considerado que su regulación no debe incorporarse a la parte dispositiva como propone la Oficina, sino que debe mantenerse en una disposición adicional.

La disposición adicional tercera, regula los “Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública calificadas al amparo de decretos anteriores y de las viviendas acogidas a la financiación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio”.

Al respecto el informe de la Oficina de Calidad Normativa solicita una explicación sucinta de por qué, conforme a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015, relativa a la Ley de Andalucía 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo, dichas previsiones no suponen infracción del principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE), como tampoco lesión del derecho de propiedad (art. 33 CE).





El sistema de precios máximos de venta de las viviendas calificadas con arreglo a decretos anteriores en modo alguno afectaría a transmisiones ya realizadas simplemente estaría condicionando pro futuro posibles despliegues de facultades de disposición del dominio de bienes estatutariamente conformados por la función social de la que nacen. La regulación del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones obedece al cumplimiento del mandato constitucional del artículo 47 para evitar la especulación con este tipo de viviendas, no instaura un nuevo régimen de fijación de los precios de las viviendas protegidas, sino que se ciñe a limitar el precio de venta de las viviendas protegidas como elemento que define a las mismas sin conculcar el principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE) ni el derecho de propiedad (art. 33 CE).

La disposición adicional cuarta “De las viviendas calificadas definitivamente con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes”, permite la adaptación de las viviendas que no se hayan podido arrendar o adjudicar, al régimen de arrendamiento, en consonancia con la supresión de la figura operada por la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

En relación a las cinco disposiciones transitorias, regulan la normativa aplicable a situaciones creadas al amparo de la normativa anterior. En concreto, la primera, relativa a los “Expedientes de calificación en tramitación”, permite acogerse al régimen jurídico previsto en el nuevo decreto a los expedientes de viviendas que, a su entrada en vigor, se encuentren pendientes de obtener la calificación provisional, si así lo solicitan.

Del mismo modo, la disposición transitoria segunda, denominada “Promociones de viviendas con protección pública con calificación provisional”, permite a los promotores





de viviendas calificadas provisionalmente en los seis meses anteriores a su entrada en vigor, solicitar para la misma promoción nueva calificación provisional al amparo del nuevo decreto, previa renuncia a la calificación otorgada.

La Disposición transitoria tercera, “De las viviendas con protección pública o de protección oficial calificadas definitivamente al amparo de decretos anteriores”, establece los preceptos de la norma proyectada que son de aplicación a las viviendas calificadas al amparo de regímenes anteriores.

Al respecto el informe de la Oficina de Calidad Normativa solicita una explicación sucinta de por qué, conforme a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015, relativa a la Ley de Andalucía 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo, dichas previsiones no suponen infracción del principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE), como tampoco lesión del derecho de propiedad (art. 33 CE).

Con esta regulación, el legislador con base a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Constitucional en su sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015, ha pretendido que las viviendas cumplan la finalidad del artículo 47 de la Constitución a lo largo de todo el tiempo de vigencia del régimen de protección y combatir el fenómeno de la especulación de este tipo de viviendas. Ello lo ha hecho sin conculcar el derecho de propiedad del artículo 33 de la Constitución, ni la interdicción de retroactividad contenida en el art. 9.3 de la misma norma. Y ello porque teniendo en cuenta las exigencias del interés general: el acceso a una vivienda digna por parte de quien realmente lo necesita, y la función social que encierra la propiedad privada de estas viviendas, se han establecido los mismos requisitos para todos los propietarios de las viviendas protegidas como mecanismo de control de la regularidad de las transmisiones y cesiones de las viviendas para combatir la especulación con ellas.

Por otro lado, la disposición tampoco vulnera la interdicción de retroactividad contenida en el artículo 9.3 de la Constitución porque dicha regulación incide en los derechos de los propietarios de las viviendas, en cuanto a su proyección hacia situaciones futuras,





sin pretender establecer efectos derivados de una incompatibilidad *pro praeterito*, a partir de una fecha fijada con anterioridad a la Ley. Y, correspondientemente, porque no se ven afectados los negocios jurídicos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo decreto.

La disposición transitoria cuarta “De las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes”, regula con carácter específico esta tipología de viviendas titularidad de la Agencia de Vivienda Social.

Finalmente, la disposición transitoria quinta, sobre “Regularización de actuaciones”, introduce un novedoso procedimiento para revisar aquellas actuaciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto sin la correspondiente autorización administrativa, siempre que, a la fecha de su realización, cumpliesen los requisitos para el otorgamiento de la misma, a fin de adecuarlas a la legalidad. Sobre esta disposición la Oficina de Calidad Normativa pedía en su informe que se justificasen los mecanismos por los que no se incurriría en un acto nulo conforme al apartado f) del artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En atención a dicha petición, se ha rectificado el sentido del silencio en el texto normativo para evitar la generación de actos nulos adecuándolo al art 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

La Disposición derogatoria procede a derogar, entre otros, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, así como la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

Por su parte, las tres disposiciones finales regulan la aplicación supletoria de la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial, la habilitación al consejero competente en materia de vivienda para dictar disposiciones para su ejecución y aplicación y la entrada en vigor de la norma que se aprueba.

b) Análisis jurídico.

I. Engarce con derecho nacional y de la UE





Se trata de una propuesta con rango de decreto que tiene naturaleza jurídica reglamentaria.

En relación con el derecho nacional:

Esta disposición se ha regulado respetando las siguientes normas con rango de ley:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

En relación con el derecho autonómico el presente proyecto de decreto se dicta en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. Y se ha regulado respetando las siguientes normas:





- Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

En relación con el derecho europeo, este proyecto normativo no responde a la ejecución de una obligación de transposición de una Directiva europea.

II. Normas que se derogan

Como consecuencia de la entrada en vigor de la norma quedarían derogadas las siguientes normas:

- El Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra.

Respecto a la salvedad recogida en dicha disposición, la Oficina de Calidad Normativa solicita en su informe una justificación de por qué se mantiene la vigencia de este régimen en contra de lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida, y en el nuevo reglamento que se aprueba con este proyecto que tampoco prevé el régimen de arrendamiento con opción a compra. No es que se mantenga el régimen de las viviendas con arrendamiento con opción a compra en contra de las normas mencionadas, sino que la salvedad se recoge para evitar un





vacío legal sobre las viviendas ya calificadas con opción a compra para jóvenes que estén ocupadas y permanezca vigente el régimen de protección. No obstante, para la salvedad se ha recogido en el proyecto normativo el siguiente matiz “a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra conforme a la normativa anterior y mientras siga vigente el régimen de protección”, ya que solo es de aplicación a aquellas viviendas ya calificadas con ese destino y permanezca vigente su régimen de protección.

- La disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. Esta derogación se recoge de forma expresa para aumentar la seguridad jurídica por sugerencia de la Oficina de Calidad Normativa.
- La Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública. Cuyo título ha sido completado conforme a la observación realizada por la Oficina de Calidad Normativa al respecto.
- La Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Se incluye la derogación de esta Orden que no estaba prevista como consecuencia de una observación de la Oficina de Calidad Normativa.
- La Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.





- La disposición adicional segunda de la Orden 5042/2009, de 21 de diciembre por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- El apartado a) de la disposición adicional primera del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
- El Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, excepto el artículo 2.

III. Vigencia indefinida o temporal

El decreto cuya aprobación se propone tendrá una vigencia indefinida.

IV. Justificación del rango normativo

Conforme a lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva que en materia de vivienda (artículo 26.1.4) y como consecuencia de ello la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

En el ejercicio de dicha competencia, y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid, se creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, la «Vivienda con Protección Pública». Esta norma, a su vez, autoriza al Consejo de Gobierno a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias, por eso en virtud de las competencias anteriormente citadas el proyecto normativo tiene rango reglamentario con forma de decreto.





3. ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS

La Constitución Española determina, en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

La ordenación constitucional de la forma del Estado español prevé en el artículo 148.1.3ª la posibilidad de que las Comunidades Autónomas asuman competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, de acuerdo con tal previsión, el apartado 4 del artículo 26.1 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La presente norma se adecua al orden competencial de distribución de competencias al dictarse al amparo del precitado artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, correspondiendo a la Consejería de Vivienda y Administración Local el impulso y elaboración de proyectos de disposiciones de carácter general en materias propias de su ámbito competencial, por aplicación del artículo 4.2.a) del Decreto 273/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Administración Local.

4. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

a) Impacto económico.

La nueva regulación de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid tendrá efectos beneficiosos en la economía en general.





Concretamente, beneficiará a los ciudadanos, ya que flexibiliza el régimen de las viviendas protegidas, creando una tipología de viviendas especialmente destinada a personas necesitadas de algún tipo de protección social e introduce excepciones justificadas, en consonancia con la realidad social, para facilitar el acceso a las mismas a determinados colectivos necesitados de especial protección, como familias numerosas, víctimas de violencia de género.

Así mismo, al establecer unos procedimientos administrativos de calificación y revisión más simplificados y dar cobertura jurídica a determinadas situaciones que quedaban fuera de la normativa anterior, la nueva regulación hará más atractiva la promoción de viviendas con protección pública, lo que impulsará y dinamizará el sector de la vivienda.

b) Impacto presupuestario.

La nueva regulación de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid no tiene impacto presupuestario en la Comunidad de Madrid.

Asimismo, al mantener la nueva regulación los procedimientos administrativos que figuraban en la normativa anterior, se concluye que la norma no tendrá impacto sobre los Presupuestos Generales del Estado o de las Entidades Locales, ya que no afecta a ninguna otra administración pública.

Además, los recursos personales y técnicos de los que dispone actualmente el órgano proponente son suficientes para acometer las tareas que el proyecto de decreto le asigna. Se incorpora dicha valoración conforme a la sugerencia que hace la Oficina de Calidad Normativa en su informe.

5. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

La medición de las cargas administrativas del proyecto normativo se realiza conforme al Anexo V de la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aprobada el 11 de diciembre de 2009, por el Consejo de Ministros, de aplicación de acuerdo a lo que se establece en la disposición adicional primera del





Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Una de las cargas administrativas identificadas en la nueva normativa es la obligación que tienen todos los interesados en acceder a una vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid de inscribirse en el registro de demandantes de vivienda. Dicha inscripción tiene una vigencia de dos años y es susceptible de renovación.

Conforme al punto 4 del Anexo V de la Guía Metodológica podría cuantificarse el coste de dicha carga administrativa teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- 1.- **Coste unitario** en euros de inscribirse en el registro, si es convencional serían 110.-€, si es electrónica 50.-€, según los números 12 y 13, respectivamente, de la tabla para la medición del coste directo de las cargas administrativas.
- 2.- La **frecuencia** de la inscripción cada 2 años.
- 3.- La **población** afectada por la norma. Para este punto se realiza la siguiente estimación de posibles demandantes de viviendas según los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y más concretamente del Estudio de Proyección de Hogares que establece la siguiente proyección de hogares de 2020 a 2024 (se ha escogido un periodo cuatrienal a modo ejemplificativo):

	2024	2023	2022	2021	2020
TOTAL	2.708.431	2.686.989	2.666.291	2.646.134	2.624.976
Nuevos hogares anual	21.442	20.698	20.157	21.158	
26,6%(tasa de alquiler)	5.703,57	4.346,58	5.361,76	5.628,02	





De estos datos puede deducirse que se estima una proyección de creación de hogares en cuatro años de aproximadamente 21.000 al año.

Por tanto, la estimación de la carga administrativa de inscribirse en el registro de demandantes de vivienda sería de 462.000 euros si la inscripción fuese presencial (110.- € x 0.2 x 21.000) y de 210.000 euros si la inscripción fuese telemática (50.-€ x 0.2 x 21.000). Dado que es un procedimiento que se iniciaría a instancia de personas físicas y las mismas no están obligadas a relacionarse telemáticamente con la administración, se valora la carga conforme a la inscripción de forma presencial.

En segundo lugar, se analizan las cargas administrativas que suponen los procedimientos regulados en el proyecto de decreto estructurándolo en cuatro apartados:

A) Procedimientos para calificar las viviendas con protección pública:

Para valorar las cargas administrativas de estos procedimientos se han utilizado, siguiendo la Guía, dos factores:

1. **Coste unitario en euros** de la tabla para la medición del coste directo.
2. **Número de solicitudes presentadas en el año 2019.**

a) Calificación provisional: El coste unitario en euros de solicitar una calificación provisional sería de 23.-€.

- Presentar la solicitud electrónica de calificación provisional: 5.-€
- Presentación de una declaración responsable electrónicamente: 2.-€
- Presentación electrónica de documentos (cuatro documentos): 4.-€ x 4

Con la normativa anterior no se presenta la declaración responsable, pero se aportan tres documentos más, por lo que el coste de solicitar una calificación provisional es de 33.-€.





- Presentar la solicitud electrónica de calificación provisional: 5.-€
- Presentación electrónica de documentos (siete documentos): 4.-€ x 7

En 2019 se solicitaron 103 calificaciones provisionales, por lo que el coste de la carga administrativa fue de 3.399.-€ (33.-€ x 103). Con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 10.- € por solicitud (23.-€ - 33.-€), de modo que si tenemos en cuenta el número de solicitudes presentadas en el año 2019 por el coste de solicitar una calificación provisional con la nueva norma (103 x 23.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 1.030.-€ (3.399.-€ - 2369.-€).

b) Modificación de la calificación provisional: El coste unitario en euros de solicitar una modificación sería de 15.-€.

- Presentar la solicitud electrónica de modificación: 5.-€
- Presentación de una declaración responsable electrónicamente: 2.-€
- Presentación electrónica de documentos (dos documentos): 4.-€ x 2

Con la normativa anterior no se presenta la declaración responsable, pero se aportan tres documentos más, por lo que el coste de solicitar una modificación es de 25.-€.

- Presentar la solicitud electrónica de modificación: 5.-€
- Presentación electrónica de documentos (cinco documentos): 4.-€ x 5

En 2019 se solicitaron 31 modificaciones, por lo que el coste de la carga administrativa fue de 775.-€ (25.-€ x 31). Con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 10.- € por solicitud (15.-€ - 25.-€), de modo que si tenemos en cuenta el número de solicitudes presentadas en el año 2019 por el coste de solicitar una modificación con la nueva norma (31 x 15.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 310.-€ (775.-€ - 465.-€).

c) Calificación definitiva: El coste unitario en euros de solicitar una calificación definitiva sería de 33.-€.





- Presentar la solicitud electrónica de calificación definitiva: 5.-€
- Presentación electrónica de documentos (siete documentos): 4.-€ x 7

Con la normativa anterior se aportan ocho documentos más, por lo que el coste de solicitar una calificación definitiva es de 65.-€.

- Presentar la solicitud electrónica de calificación definitiva: 5.-€
- Presentación electrónica de documentos (quince documentos): 4.-€ x 15

En 2019 se solicitaron 64 calificaciones definitivas, por lo que el coste de la carga administrativa fue de 4.160.-€ (65.-€ x 64). Sin embargo, con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 32.- € por solicitud (33.-€ - 65.-€), de modo que si tenemos en cuenta el número de solicitudes presentadas en el año 2019 por el coste de solicitar una calificación definitiva con la nueva norma (64 x 33.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 2.048.-€ (4.160.-€ - 2.112.-€).

B) Procedimiento de revisión de títulos de acceso en una promoción de nueva construcción:

El coste unitario en euros de presentar un contrato para su revisión no se puede cuantificar puesto que el número de contratos dependerá del número de viviendas de cada promoción, de la situación de cada adquirente, así como del número de miembros que integren la unidad familiar.

Para el supuesto de un contrato de una persona de nacionalidad española, soltera que tiene obligación de presentar la declaración de la renta y no tiene ninguna vivienda en propiedad, el coste de presentar el contrato a revisar sería de 16.-€.

- Presentación electrónica de documentos (cuatro documentos): 4.-€ x 4

C) Descalificaciones:





Aunque el procedimiento de descalificación no es un procedimiento creado ex novo por el nuevo proyecto, sino que el nuevo proyecto contempla, igual que lo han hecho las normas anteriores al Decreto 74/2009, de 30 de julio, la posibilidad de que las viviendas que se califiquen conforme al nuevo decreto se puedan descalificar, se han valorado las cargas administrativas de este procedimiento, siguiendo la Guía, conforme al coste unitario en euros de la tabla para la medición del coste directo.

Así, el coste unitario en euros de la descalificación de una vivienda protegida sería de 110.- € si se solicita presencialmente y de 29.-€ si se solicita telemáticamente.

- Presentación convencional de la solicitud de descalificación: 80.-€
- Presentación telemática de la solicitud de descalificación: 5.-€
- Presentación convencional de documentos (seis documentos): 5.-€ x 6
- Presentación telemática de documentos (seis documentos): 4.-€ x 6

Si quisiéramos hacer una estimación aproximada del número de descalificaciones, podríamos tener en cuenta el número total de solicitudes de descalificación que los propietarios de viviendas protegidas presentaron en el año 2019, que ascendió a 1.712. No se puede determinar el número de solicitudes que se presentaron presencialmente ni las que se presentaron telemáticamente. Pero si tenemos en cuenta que es un procedimiento iniciado por personas físicas, a las que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, no obliga a presentar las solicitudes de forma telemática, podríamos valorar de forma estimada la carga conforme al coste unitario en euros que supone solicitar la descalificación de forma convencional, de modo que el coste unitario de las descalificaciones sería de 188.320.-€ (1.712 x 110.-€)

D) Autorizaciones:

a) Autorización para que la vivienda pueda estar desocupada. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.





b) Autorización al propietario de una vivienda protegida para la realización de obras en ella. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

c) Autorización para ceder las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio. El reglamento anterior preveía esta cesión sin necesidad de autorización, pero con la obligación de presentar el contrato de arrendamiento al visado. Por tanto, aquí habría que analizar la carga administrativa que supone la autorización prevista en el nuevo decreto, así como la presentación del contrato de arrendamiento para su revisión comparando la documentación que se presenta según la normativa.

Para valorar las cargas administrativas de esta autorización se ha utilizado, siguiendo la Guía, el coste unitario en euros de la tabla para la medición del coste directo.

El coste unitario en euros de **la autorización** para la cesión en arrendamiento de una vivienda protegida sería de 85.-€ si se solicita presencialmente y de 9.-€ si se solicita telemáticamente.

- Presentación convencional de la solicitud de autorización: 80.-€
- Presentación telemática de la solicitud de autorización: 5.-€
- Presentación convencional de documentos (un documento): 5.-€ x 1
- Presentación electrónica de documentos (un documento): 4.-€ x 1

Si quisiéramos hacer una estimación aproximada del número de estas autorizaciones, podríamos tener en cuenta el número total de contratos de arrendamiento que los propietarios de viviendas protegidas presentaron a visado en el año 2019, que ascendió a 1.724 contratos, de los cuales 1.395 fueron presencialmente y 329 telemáticamente. De modo que el coste unitario de estas autorizaciones sería de 121.536.-€ (1.395 x 85.-€ + 329 x 9.-€)





En cuanto a la valoración de la presentación del contrato de arrendamiento a revisión los factores que se tienen en cuenta para su estimación son:

1. **Coste unitario** en euros de la tabla para la medición del coste directo.
2. **Número de solicitudes** presentadas en el año 2019.

El coste unitario en euros de presentar un contrato de arrendamiento a revisión depende de la situación de cada adquirente, así como del número de miembros que integren la unidad familiar.

Como ejemplo podría valorarse el coste de presentar un contrato de una persona de nacionalidad española, soltera que tiene obligación de presentar la declaración de la renta y no tiene ninguna vivienda en propiedad, el coste de presentar el contrato a revisar sería de 25.-€ si la presentación es convencional, si es telemática 20.-€.

- Presentación convencional de documentos (cinco documentos): 5.-€ x 5
- Presentación electrónica de documentos (cinco documentos): 4.-€ x 5.

Con la normativa anterior el coste de presentar un contrato de arrendamiento a visar es de 135.-€ si se hace presencialmente, 49.-€ si se hace telemáticamente.

- Presentar la solicitud de visado de contrato de arrendamiento convencionalmente: 80.-€
- Presentar la solicitud de visado de contrato de arrendamiento electrónicamente: 5.-€
- Presentación convencional de documentos (once documentos): 5.-€ x 11.
- Presentación electrónica de documentos (once documentos): 4.-€ x 11





En 2019 se solicitó el visado de 1.724 contratos de arrendamiento (1.395 presenciales, 329 telemáticos), por lo que el coste de la carga administrativa fue de 204.446.-€ (1.395 x 135.-€ + 329 x 49.-€). Si tenemos en cuenta el ejemplo, con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 115.- € por solicitud si es presencial (25.-€ - 135.-€), de 29.-€ si es telemática (20.-€ - 49.-€).

No se puede estimar el número de contratos de arrendamiento que los particulares vayan a solicitar a partir de la entrada en vigor de la nueva norma, pero si tenemos en cuenta el número de visados solicitados por los propietarios de las viviendas en el año 2019 (1.395 presenciales y 329 telemáticos) por el coste de presentar un contrato de arrendamiento según nuestro ejemplo y con arreglo al nuevo texto legal (1.395 visados presenciales x 25.-€ + 329 x 20.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 162.000.-€ (204.446.-€ - 41.455.-€).

d) Autorización para transmitir las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía. La nueva carga que genera el proyecto respecto a la transmisión de estas viviendas es la de presentar el documento público o privado en el que se materializa la transmisión, según los casos, para su revisión.

Para valorar las cargas administrativas de presentar el documento privado o público en el que se formalice la transmisión, según los casos, para su revisión se ha utilizado, siguiendo la Guía, los siguientes factores:

1. **Coste unitario en euros** de la tabla para la medición del coste directo.
2. **Número de solicitudes** de autorización de transmisión presentadas en el año 2019 para hacer una estimación de los contratos que se habrían presentado a revisión en caso de que en vigente reglamento de viviendas protegidas se contemplase esta carga que ahora se valora.





El coste unitario en euros de presentar el documento privado o público en el que se formalice la transmisión de estas viviendas para su revisión depende de la situación de cada adquirente, así como del número de miembros que integren la unidad familiar.

Como ejemplo podría valorarse el coste de presentar un contrato de una persona de nacionalidad española, soltera que tiene obligación de presentar la declaración de la renta y no tiene ninguna vivienda en propiedad, el coste de presentar el contrato a revisar sería de 25.-€ si la presentación es convencional, si es telemática 20.-€.

- Presentación convencional de documentos (cinco documentos): 5.-€ x 5
- Presentación electrónica de documentos (cinco documentos): 4.-€ x 5.

En 2019 se solicitaron 687 autorizaciones de transmisión de viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio. No se puede determinar cuántas fueron presenciales y cuántas telemáticas, pero si tenemos en cuenta que es un procedimiento que se inicia a instancia de personas físicas a las que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, no obliga a relacionarse telemáticamente con la administración, podría estimarse, conforme al ejemplo puesto, que el coste de la carga administrativa sería de 17.175.-€ (687 x 25.-€).

e) Autorización para transmitir las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

f) Autorización para adjudicar las viviendas calificadas definitivamente para familias numerosas. Si bien es una nueva carga, no se puede valorar su coste porque la reserva de este tipo de viviendas es potestativa para el promotor. Para poder estimarlo habría que saber cuántas viviendas quiere reservar el promotor, dentro del límite del 3%, para este colectivo, así como una vez calificadas cuántas no se han podido adjudicar a estas familias.





g) Autorizaciones para el cambio de uso de los artículos 32, 33 y 35. Estas autorizaciones no generan nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaban previstas en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

En la Memoria Inicial se había realizado una valoración haciendo uso de la medida indirecta para reducir cargas administrativas en los procedimientos de calificaciones de viviendas con protección pública. Sin embargo, tras el análisis realizado por la Oficina de Calidad Normativa se ha suprimido porque dicho criterio supone una doble cuantificación de la reducción de cargas administrativas ya que se las mismas se han podido cuantificar conforme a la tabla de medición de coste directo.

Por lo que se refiere a los costes de personal, la creación de un registro de demandantes de vivienda, tampoco supondrá un coste adicional a la administración, ya que el personal necesario para su gestión será el mismo que venía realizando la tramitación de la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes, que queda derogada por el nuevo decreto.

6. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

a) Impacto por razón de género, sobre la infancia y adolescencia, sobre la familia, social y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género.

Impacto por razón de género.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirán para los hombres y las mujeres antes de adoptar una iniciativa normativa o una medida reglamentaria.





El proyecto de decreto se dirige, fundamentalmente, a favorecer el acceso a la vivienda protegida a aquellas personas, que, por su nivel socioeconómico, no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre. Por tanto, en principio, la norma afecta por igual a hombres y mujeres.

No obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, que considera colectivo prioritario en el acceso a viviendas protegidas a las mujeres víctimas de la violencia de género, el proyecto de Decreto ha incluido una excepción en el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida. En concreto, se permite el acceso a las víctimas de violencia de género que, siendo titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, no puedan destinarla a domicilio habitual como consecuencia de esta situación.

Con la citada excepción se prevé que la norma tenga un efecto positivo en el cumplimiento de las políticas de igualdad, al eliminarse una situación de desigualdad que había sido detectada con la aplicación de la normativa.

Impacto sobre la infancia y adolescencia.

El Decreto propuesto por su contenido no tiene impacto alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Impacto sobre la familia.

El Decreto propuesto recoge medidas que tienen un impacto positivo en las familias numerosas. Así, de conformidad con los objetivos fijados en el artículo 15 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas, en relación a la posibilidad de facilitar el cambio a otra vivienda protegida de mayor superficie cuando se produzca una ampliación del número de miembros de la familia numerosa, el proyecto de Decreto ha incluido una excepción en el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida en este sentido.





Igualmente, de conformidad con el mismo artículo, se permite que las viviendas destinadas a familias numerosas puedan tener una superficie mayor que las restantes viviendas protegidas e incluso la adjudicación a una sola familia numerosa dos o más viviendas, como excepción a la regla general.

Impacto social.

El decreto propuesto tiene un impacto social positivo, dado que la nueva regulación adapta el sistema legal de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid al nuevo contexto socioeconómico y por tanto a las necesidades reales de vivienda protegida, de manera que todos los colectivos necesitados de vivienda protegida tengan acceso a ella en igualdad de oportunidades.

Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

El decreto propuesto, por su contenido, no genera impacto sobre la orientación sexual e identidad o expresión de género, de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid y en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

b) Otros impactos.

Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.

Por su contenido, el decreto propuesto no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional, más allá de las limitaciones derivadas del régimen de protección pública de las viviendas, dada su finalidad social. La norma tampoco introduce desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad económica, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.





Impacto en materia medioambiental.

El presente decreto no tiene impacto alguno en materia medioambiental.

Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El decreto que se pretende aprobar no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado, teniendo un impacto positivo no solo en materia de igualdad de oportunidades, sino que establece una serie de medidas de fomento del acceso a las viviendas protegidas por parte de las personas con discapacidad, de conformidad con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social.

En concreto, el proyecto de decreto incluye expresamente la obligación de incluir en los edificios de viviendas con protección pública la reserva de viviendas adaptadas o accesibles para ser destinadas a personas con movilidad reducida o de discapacidad sensorial, de conformidad con la normativa anterior.

Así mismo, se ha incluido una excepción en el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida, en el supuesto de adquirentes con discapacidad, titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda, en los casos en que ésta no sea accesible.

Con todo ello se prevé que la norma tenga un efecto positivo en el cumplimiento de la promoción de la accesibilidad y en la defensa de los derechos de las personas con discapacidad.





7. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS

a) Consulta pública.

Con carácter previo a la elaboración del presente decreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha realizado consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días (del 31 de octubre al 14 de noviembre de 2019), a fin de recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma y de las organizaciones más representativas.

Finalizado el plazo de consulta pública hubo tres aportaciones:

1. La primera efectuada por **D. David Caramés Monje del Grupo de trabajo por el derecho a la vivienda de Getafe:**

- Pone de manifiesto la necesidad de modificar la Ley del Suelo modificando las competencias de los Ayuntamientos en materia de vivienda protegida dando así debido cumplimiento no solo al artículo 47 de la Constitución, sino también a los diversos Tratados suscritos por España como el Tratado de Derechos Humanos, La Carta Social Europea.

No se tienen en cuenta por superar o bien ser un ámbito competencial diferente al de la Comunidad de Madrid.

- Asimismo, declara la necesidad de una revisión de la tipología de vivienda protegida incluyendo viviendas en las que el régimen de protección sea indefinido, el alquiler en rotación, alojamientos universitarios protegidos, viviendas para la tercera edad, modelos nuevos como cohousing con servicios compartidos además de cesiones de uso e incluir una nueva figura de protección para viviendas procedentes de bancos, inmobiliarias o particulares que se puedan integrar en una red de vivienda pública destinada al alquiler.





Estas diferentes tipologías están incluidas en su mayoría en el articulado del nuevo decreto (artículo 4).

- También manifiesta que más que una derogación de las normas técnicas de diseño y calidad sería precisa una flexibilización y racionalización de las mismas respetando los mínimos de dignidad y habitabilidad sin que ello suponga un retroceso en eficiencia energética.

El proyecto de decreto opta por la unificación de las normas técnicas a través de la asunción del Código Técnico de la Edificación como instrumento normativo coordinador de cualquier otra normativa técnica como normativa de general aplicación en esta materia evitando la dispersión de normas.

- Aboga por la limitación/prohibición de transmisiones de vivienda pública a sociedades (SOCIMIS, FONDOS DE INVERSIÓN) ya que como concepto básico esta debe considerarse como un derecho y no como una fuente de negocio al tiempo que la estimulación del sector promotor debe ser una consecuencia nunca el fin de la vivienda protegida.

A este respecto, el rango reglamentario de la norma que podría regular dicha prohibición debe tener en cuenta lo establecido por la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del IBI a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida, y que en su artículo 5, regula la “Enajenación de promociones y garantías al inquilino” y , por tanto, sólo por Ley podría variarse el sentido de la norma que regula la materia en la actualidad y que no es de carácter reglamentario.

- Solicita la integración, unificación y modificación de decreto anteriores para adaptarlos al cumplimiento del art. 47 y demás tratados suscritos por nuestro país.

Se derogan los anteriores decretos de vivienda (disposición derogatoria única 1) para garantizar el acceso a la vivienda protegida en condiciones de igualdad.





- Identificación de la demanda real de vivienda, por municipios con varios niveles, vivienda de emergencia social, vivienda asequible, vivienda adaptada.

En el preámbulo se detallan los motivos por los que se aprueba un nuevo decreto. Se hace con base a las necesidades de vivienda surgidas del contexto socioeconómico actual con intención de que determinados colectivos necesitados de vivienda puedan acceder a ellas. Es decir, el nuevo texto surge para ofrecer un elemento de unión y consenso entre las demandas de los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna, la estimulación del sector promotor y constructor y una regulación jurídica adecuada, flexible, actual y clara, que garantice la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado de la vivienda.

- Regulación de los límites de precio y suelo de acuerdo con el texto contenido en el artículo 47 de la constitución, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El nuevo texto da respuesta a esta cuestión en el artículo 7.4.

2. La segunda aportación la realiza **D. Daniel Cuervo Iglesias en calidad de Director Gerente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA):**

- Por un lado, dice que valoraría positivamente la simplificación relativa al control técnico de la promoción en cuanto al otorgamiento de la calificación provisional debiendo limitarse a verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate y a comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas para la tipología correspondiente.

En esta línea se ha redactado el artículo 22 del proyecto de decreto.

- En lo que respecta a la calificación definitiva manifiesta que para conseguir una verdadera agilización y simplificación de la tramitación administrativa deberían reducirse los plazos previstos para la administración y fundamentalmente dar carácter positivo al silencio administrativo para su otorgamiento, es más, aboga





por la utilización de la declaración responsable como título habilitante ya que si, como ocurre en otros municipios de otras Comunidades Autónomas, se sustituyeran las LPO por declaraciones responsables la vivienda protegida estaría gravada con la obtención de la calificación definitiva frente a la vivienda libre.

En este proyecto se da cabida en los artículos 22 y 23, a la obtención de la calificación provisional y de la modificación de la calificación provisional a través de la presentación de una declaración responsable, y se da valor a la presentación de documentos declarativos de los solicitantes para agilizar la tramitación, a salvo de la potestad de la administración de revisión e inspección que le es propia en materia de vivienda.

- Asimismo, manifiesta la necesidad de eliminar el requisito de no ser titular de otra vivienda en todo el territorio nacional en el momento de la firma del contrato de compraventa y posponerlo al momento de la escrituración en los siguientes supuestos: Necesidad de movilidad geográfica por cuestiones laborales, incremento de los miembros de la unidad familiar (fomento de la natalidad), necesidad de mejoras de accesibilidad para mayores, necesidad de mejora de la eficiencia energética de la vivienda.

Este requisito no está previsto como vía de excepción a la norma por la trascendencia del acceso a la vivienda protegida como garantía del artículo 47 de la Constitución que defiende el disfrute de una vivienda digna y adecuada, incompatible con la tenencia o propiedad de otra vivienda en cualquier momento o situación.

- También entiende que el nuevo decreto debe corregir la laguna jurídica existente con respecto a los suelos destinados a la construcción de VPPAOCJ en los que no se haya iniciado el procedimiento, previéndose su cambio de tipología.

Esto se resuelve en el artículo 18 cuando dice que sobre el suelo residencial destinado por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas





sujetas a algún régimen de protección pública, se podrán construir cualquiera de los tipos de vivienda definidos en el artículo 3, siempre que el planeamiento no hubiese asignado coeficientes de ponderación distintos a las viviendas sometidas a cada uno de dichos regímenes.

- Respecto a las viviendas de discapacitados, manifiesta que debería ser posible su desafectación pasado un año desde la calificación definitiva sin que haya habido demanda, así como la modificación del proyecto sin liquidación de tasa alguna.

Se incorpora una nueva regulación de desarrollo reglamentario de las leyes que regulan la reserva en vivienda protegida para personas con discapacidad con la introducción de la figura del aval para poder sustituir las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas a estas personas, bien mediante una modificación de la calificación provisional, si transcurridos 18 meses desde su obtención no hay demandantes para estas viviendas, bien en el momento de solicitar la calificación definitiva.

- En cuanto a la inscripción en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid, esta debería ser título habilitante para que el promotor adjudique la vivienda sin necesidad del posterior visado del contrato y no suponer una aportación obligatoria de demandantes a las promociones.

Esta alegación no puede prosperar ya que los requisitos de acceso deben cumplirse en el momento de la suscripción del contrato como garantía de la existencia de los mismos en las personas que acceden a la vivienda protegida, con independencia del registro de demandantes que posibilita la conexión e información entre oferta y demanda de vivienda protegida.

- Por último, propone incluir expresamente en el nuevo decreto que todas las figuras protegidas en el mismo se consideren VPO a efectos de interpretación de la exención tributaria del impuesto de actos jurídicos documentados, que los módulos de calificación de todos los municipios de la Comunidad de Madrid





deberían tener calificación A y B y conveniar con las entidades financieras para que estas financien al adquirente y no a promotor.

La observación anterior comporta la regulación de cuestiones propias o bien del ámbito tributario o bien suponen la modificación de una orden preexistente aun en vigor. Dada la flexibilidad de las ordenes y la adaptación de la zonificación a la realidad socioeconómica, es preferible que sea ese marco regulatorio el que aborde las modificaciones de zona y no el marco más estable proporcionado por el decreto.

En el caso de las entidades financieras son los convenios el domicilio jurídico adecuado para su tratamiento.

3. La tercera aportación realizada vía registro ordinario (E-REG) por la **Organización Sindical Comisiones Obreras** no hace referencia al Proyecto de Decreto por el que se regulan las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid sino al proyecto de reglamento por el que se regula la promoción de viviendas públicas en suelos de redes supramunicipales, el procedimiento para su adjudicación y el régimen jurídico de uso de tales viviendas, por lo que no se ha tenido en cuenta.

b) Informe de la Oficina de Calidad Normativa.

Se ha solicitado informe de calidad normativa, conforme a lo previsto en el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, del Gobierno, que se emitió con fecha de 9 de noviembre de 2020.

1. Observaciones al proyecto

1.1 Sugerencias acogidas:

- Todas las relativas a la calidad técnica de la propuesta modificando la redacción del proyecto en la forma sugerida.





- Revisión de la redacción del principio de transparencia recogido en el párrafo tercero del punto IV del preámbulo y justificación del principio de eficiencia.

- Se atiende a la propuesta de redacción en el artículo 4.1 a) (antes el artículo 3.1.a)) y se aclara que la superficie útil máxima de las viviendas destinadas a familias numerosas, incluidas las unifamiliares, será de 125 metros cuadrados tanto si son de precio básico como si son de precio limitado.

- Se ha corregido la remisión que el antiguo artículo 4.2, hacía al artículo 33.b). Ahora es el artículo 2.2 y la remisión es al artículo 12 y al 41.2.

- Se hace una remisión expresa en el artículo 2.7 (antes 4.6) a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, y a la Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid para determinar el concepto de unidad familiar.

- El artículo 2.11 (antes 4.10) se completa recogiendo la excepción del artículo 8, de modo que la redacción queda conforme a la sugerida.

- En el artículo 2.13 (antes 4.12) se elimina la cita al Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre.

- En el artículo 2.16 se ha incluido el concepto de estudiantes de educación superior para albergar a todos los estudiantes que integran la educación superior conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación

- En los reenumerados apartados 17, 18, 19 y 20 del ahora artículo 2 se hacen las sustituciones sugeridas.





- En el artículo 4.2 b) (antes el 2.2 b) y en todos los que regulan los alojamientos temporales de estudiantes se han incluido no solo a los estudiantes universitarios sino a todos los que integran la educación superior conforme a la Ley Orgánica de Educación. Respecto a si pueden acceder también otros miembros de la comunidad universitaria en programas de intercambio (profesorado, personal de administración y servicios), el órgano proponente entiende que este tipo de alojamientos han de estar destinados solo a los estudiantes con pocos recursos y, con preferencia, a los que residen lejos de sus centros de enseñanza cuando se trata de programas de intercambio que duran un curso académico. Cuestión distinta se produce en los meses de verano, por lo que en el artículo 43.2 b) se reconoce la posibilidad de acceso a estos alojamientos al personal docente que participe en cursos de verano impartidos por la universidad y centros de formación de estudios oficiales.

- En el artículo 7.1 para evitar una posible confusión en lugar de decir que la venta y alquiler de los locales de negocio serán “libres” se dice que el precio de venta y alquiler serán el que estipulen las partes, evitando así el uso de la palabra libre que es la que puede llevar a error, pues dicho término junto con la idea de que los locales son protegidos en las condiciones previstas en el artículo induce a confusión.

- Se matiza en la redacción del artículo 9.1 que la autorización prevista es para las obras, modificaciones y reformas en las viviendas, o en los edificios en las que están emplazadas, cuando las mismas supongan una “variación en las superficies” de las viviendas y demás elementos a los que se extiende la calificación definitiva.

Respecto a la sustitución que se propone “No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a la legislación urbanística”, en lugar de como aparece redactado “No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables”; se ha optado por una expresión más genérica con el fin de albergar todas aquellas normas que puedan ser de aplicación a las obras, modificaciones y reformas, de modo que aunque no sería necesario recoger tal afirmación porque es obvio que no se pueden autorizar las obras que sean contrarias





a la ley, la frase ha quedado como sigue *“No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a la ley”*.

- En el artículo 11 se sugiere incluir el régimen jurídico al que queda sometida la donación “inter vivos” de estas viviendas. Se ha optado por sustituir la palabra “venta” por “enajenación” con el fin de englobar cualquier transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio.

- En el artículo 14.3, se sugiere para aumentar la precisión técnica de su redacción, sustituir “cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid” por “cada uno de sus municipios, distritos y barrios”. De la redacción propuesta se ha optado por eliminar dichos términos ya que según el apartado 8 del artículo 2 los precios máximos de las viviendas protegidas se establecerán por orden de la consejería competente en materia de vivienda, de modo que será dicha norma la que se encargue de fijar dicha determinación.

- La sugerencia propuesta sobre el artículo 17.3 a) (antes 16) de incluir expresamente si la oferta de “servicio de internet ilimitado, cable, wifi” es o no obligatoria en este tipo de alojamiento, no se ha acogido en el sentido propuesto, pero se ha mejorado la redacción de manera que se excluye del precio del alojamiento *“los consumos individualizados de electricidad, agua y calefacción de la vivienda, así como el servicio de internet ilimitado, cable, wifi, en caso de que la vivienda disponga de él y los beneficiarios soliciten usarlo, que constituirán cuotas separadas cuyo coste se repartirá entre los beneficiarios que compartan la vivienda”*.

- En los artículos 24, 25, 26, 30 y 50 (antes 21.3 22.1, 22.2, 23.1, 23.2, 25.b) y 43.1 se sustituye “Administración” por “Comunidad de Madrid”.

- Se sugiere revisar la regulación de los artículos 25 y 26 (antes 22 y 23) relativos a la presentación y obtención de la calificación provisional y de su modificación dado que existe una contradicción en la redacción pues por un lado se dice que, los promotores para obtener la calificación provisional deben presentar una





declaración responsable acompañada de la documentación que se enumera a continuación, y por otro lado, en el modelo de declaración responsable que se recoge en el Anexo I y en el Anexo II se indica que el solicitante declara disponer de esta documentación. Y apartado 2 del artículo señala que el promotor “a la fecha de presentación de la declaración responsable deberá disponer de la documentación declarada, pudiendo la consejería competente en materia de vivienda requerir en cualquier momento su aportación”. Atendiendo a la propuesta se han eliminado de los modelos de declaración responsable de los Anexos I y II los documentos que tienen que presentar con la solicitud de la calificación provisional o de la modificación de la calificación para eliminar la contradicción existente, y se ha incluido expresamente que a efectos de obtener la calificación provisional o la modificación los promotores de viviendas con protección pública, presentarán ante la consejería competente en materia de vivienda, “la solicitud” de calificación provisional/modificación junto con la declaración responsable según el modelo previsto y la documentación relacionada en el precepto correspondiente.

- En el artículo 28.5 (antes 24.5) se hace la sustitución propuesta *“Dicha resolución no agota la vía administrativa y es susceptible de recurso de alzada”*.

- En el artículo 36 (antes 28) se recoge la sustitución propuesta *“siempre que acredite en el momento de la solicitud de transformación, mediante la aportación de la documentación del artículo...”* para evitar reiterar las palabras relacionadas con el verbo “acreditar”.

- En el artículo 36 (antes 30) se recoge la sustitución propuesta *“El acceso a la vivienda con protección pública general se realizará en régimen de propiedad o arrendamiento”*.

- En el artículo 39.1 (antes 32.1) se recoge la sustitución propuesta *“A efectos del artículo 38.1 e), no se considerará titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute”*.





- En el artículo 56.1 (antes 49.1) se hacía mención a que se incluye en el Anexo V el modelo normalizado de solicitud de inscripción al registro de demandantes de vivienda pública. Sin embargo, dicho anexo estaba en blanco. Al respecto la solución adoptada ha sido eliminar el Anexo V y modificar la redacción del apartado 1 del artículo 56 porque al publicarse el decreto en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, cualquier cambio o mejora que se quisiera realizar sobre modelo de solicitud podría suponer un problema.

- En el artículo 56.5 (antes 49.5) se admite la sugerencia propuesta de modo que cuando la solicitud de inscripción en el registro de demandantes de vivienda protegida se formalice como miembros de una unidad familiar deberá estar firmada por todos los miembros de la unidad familiar que sean mayores de edad o menores emancipados.

- En el artículo 59.3 d) (antes 50.3.d)) se sugiere para incrementar la seguridad jurídica del procedimiento incluir una regulación más precisa de los motivos que pueden dar lugar a la cancelación de oficio en el registro de una solicitud de vivienda protegida. Al respecto se establece que la cancelación será de oficio *“en caso de que no se cumplan los requisitos previstos en este decreto para ser destinatario de vivienda”*.

- Respecto a la sugerencia sobre el contenido del apartado 4 de la disposición adicional primera, no se ha optado por ubicarlo en el articulado para no confundir el régimen de las viviendas que se califiquen al amparo del nuevo decreto con las ya calificadas, en este caso al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre; y se ha elegido la alternativa propuesta de mantenerlo en la parte final del texto como una nueva disposición adicional, la segunda.

- Se solicita una explicación sucinta de los mecanismos en virtud de los cuales la disposición transitoria quinta no provoque la generación de los actos nulos previstos en el artículo 47.1.f LPAC. A este respecto indicar que se ha rectificado el sentido del silencio en el texto normativo para evitar la generación de actos nulos adecuándolo al





art 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Por último, se ha incluido en la disposición derogatoria única, además de la relación de las distintas normas derogadas por el decreto propuesto, una cláusula general derogatoria que establece que *“quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en este decreto”*.

Así mismo se ha incluido una nueva norma a derogar: La Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

También se ha recogido, por seguridad jurídica, la derogación expresa de la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

1.2. Sugerencias no acogidas:

- En el artículo 12 se sugiere precisar los supuestos de “perjuicios a terceros” que podrían habilitar a la Comunidad de Madrid a negar la autorización para transmitir las viviendas calificadas definitivamente para arrendamiento. Con el fin de evitar dejar algún supuesto fuera de la regulación no se incluye la precisión sugerida.

- En el artículo 13 se sugiere, a fin de reforzar el principio de seguridad jurídica, indicar expresamente si, en los supuestos indicados, es posible adjudicar a personas no pertenecientes a familias numerosas viviendas con un tamaño solo previstas para estas en el artículo 3 (ahora el 4) del proyecto de decreto. No es necesario hacer tal indicación, pues el precepto establece expresamente que en caso de que las viviendas calificadas definitivamente para familias numerosas no se hayan podido adjudicar a estas familias, en el plazo mínimo de un año desde la fecha de la calificación definitiva,





se pueden destinar “a cualesquiera otras personas” que cumpliendo los requisitos de acceso establecidos “no sean titulares de familia numerosa”. Es decir, la vivienda se ha construido y se ha calificado para familias numerosas conforme a las superficies máximas previstas en el reglamento para este tipo de viviendas, de modo que, si finalmente no se puede adjudicar a una familia numerosa, el reglamento permite que se adjudique esa vivienda ya construida y calificada a otra persona que no forme parte de una familia numerosa.

- En el artículo 16.2 (antes 15.2) se sugiere para incrementar la seguridad jurídica del precepto, incluir expresamente si queda o no prohibida la venta de los muebles del propietario al arrendatario y, si sí que se permite, si queda sometida a límites (la cuantía de la renta mensual o anual máxima, por ejemplo). Dicho artículo regula la renta máxima de las viviendas con protección pública general destinadas al arrendamiento y expresamente recoge que en caso de que la vivienda se arriende amueblada, ello no puede suponer un desembolso extra para el inquilino, es decir, que si se alquila amueblada y se quiere cobrar por ese concepto tiene que ser respetando el precio máximo de renta permitido. Las viviendas que se califican para arrendamiento suelen alquilarse sin mobiliario. Pero en caso de que el promotor alquilase las viviendas amuebladas y quiere venderle el mobiliario al inquilino, estaríamos ante un negocio jurídico que no es susceptible de regulación en el decreto.

- En el artículo 16.3 (antes 15.3) se sugiere incluir expresamente si se podrá proceder en todo caso a la actualización de rentas o si, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, es necesario que esta esté prevista en el contrato de arrendamiento y en defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos. No se atiende la propuesta puesto que en el artículo 47 a) del proyecto se establece como contenido obligatorio de los contratos de arrendamiento hacer constar “Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda”. Al no ser la actualización de la renta una cuestión específica derivada del régimen de protección no se ve necesario





recoger expresamente lo sugerido. Además, la actualización de la renta es una potestad que la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce al arrendador o al arrendatario por lo que en el proyecto normativo no se puede recoger expresamente, como se ha indicado, “que se podrá proceder en todo caso a la actualización de la renta”. No obstante, para incrementar la seguridad jurídica se incluye en el artículo 16 un apartado, el número 6, que establece que “En todo lo no previsto en el presente decreto, las viviendas con protección pública general destinadas al arrendamiento se someterán al régimen jurídico establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”.

De igual modo, se sugiere introducir una mención expresa a la necesidad, o no, de ajustarse a otros aspectos del mencionado precepto legal, como la utilización del “Índice de Garantía de Competitividad” como mecanismo de referencia. No se hace tal mención porque como ya se ha indicado anteriormente el contrato queda sujeto a las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos donde dicho índice está previsto para actualizar la renta cuando no se haya detallado el índice o metodología de referencia. Al estar previsto en el decreto que la actualización será conforme al IPC no se estima necesario hacer tal mención.

Por último, se sugiere introducir una mención expresa a la necesidad de notificar al arrendatario dicho incremento, y si este así lo exigiera, proporcionarle la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística. Al ser una obligación impuesta por la Ley de Arrendamiento Urbanos no se estima necesario introducirla en el decreto.

- Respecto a la sugerencia realizada sobre el artículo 21.1 a) (antes el 18.1.b)) para incrementar la seguridad jurídica del precepto, no sería necesaria tras la aclaración realizada en el artículo 4.1. a) que dice que la superficie útil de las viviendas destinadas a familias numerosas en bloque o unifamiliares será de 125 metros cuadrados sean de precio básico o de precio limitado.

- Se ha valorado la sugerencia de incluir en el artículo 59.3 a) (antes 52.3 a)) un mecanismo de recordatorios a los ciudadanos inscritos en el registro de demandantes





de vivienda protegida para que evitar que el mero olvido de la necesidad de proceder a dicha renovación tenga como consecuencia la salida del registro de personas que aún son solicitantes de dichas viviendas. Sin embargo, consultado con calidad de los servicios, dicha posibilidad no es viable porque cada solicitante se inscribe en una fecha distinta y los sistemas de alarma que a día de hoy están instaurados en la Comunidad de Madrid son para una misma fecha.

- Las previsiones de la disposición adicional tercera (antes segunda) y de la cuarta (antes tercera) no se incluyen en el articulado porque regulan aspectos relativos a viviendas ya calificadas al amparo de regímenes anteriores, de modo que para no generar confusión con el régimen de las viviendas que se califiquen al amparo del nuevo decreto se considera adecuado mantenerlo en la parte final del texto.

- La salvedad de la disposición derogatoria punto 1 que deja vigente lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra es necesaria porque de lo contrario quedaría un vacío legal para las viviendas ya calificadas con opción a compra para jóvenes que estén ocupadas y permanezca vigente el régimen de protección. No obstante, para la salvedad se ha recogido el siguiente matiz “a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra conforme a la normativa anterior y mientras siga vigente el régimen de protección”, ya que solo es de aplicación a aquellas viviendas ya calificadas con ese destino y permanezca vigente su régimen de protección.

2. Observaciones a la MAIN.

- En el apartado b) del punto 1 “oportunidad de la propuesta”, se menciona el artículo 16 c) de la LTPCM y se indica que el proyecto normativo se someterá al trámite de audiencia e información pública para completar la adecuación de la norma al principio de transparencia.





- Respecto al artículo 12, se sugiere motivar sucintamente porqué la limitación del precio se excepciona en la transmisión de viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento, permitiéndose que las mismas se puedan transmitir a precio libre. Así mismo, solicitan que se justifiquen los motivos por los que, pese a que se reconoce un derecho de adquisición preferente a las personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, finalmente la puede adquirir cualquier persona jurídica que cumpla con la definición de promotor prevista en el artículo 2. Se incluyen las argumentaciones sugeridas, en la parte correspondiente al apartado a) del punto 2 de este informe, concretamente en el contenido de la Sección primera "Disposiciones generales".

- Respecto a la sugerencia sobre el análisis de la compatibilidad del ahora artículo 20 del proyecto de decreto con el artículo 115 y 116 del Anteproyecto de Ley de Emprendimiento Colectivo reguladora de las Cooperativas. Se ha realizado el análisis teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 114, y existe una incompatibilidad en lo que respecta al arrendamiento de viviendas protegidas por parte de las cooperativas. Al respecto conviene recordar que el régimen de viviendas de protección pública se construye, conceptualmente, en nuestro ordenamiento jurídico sobre la base de lo previsto en los artículos 33.1 y 47 de la Constitución. Desde su STC 37/1987, de 26 de marzo, el Tribunal Constitucional ha venido declarando que la "función social" es un elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad privada, un factor determinante de la delimitación legal de su contenido. " La Constitución -dice el FJ 2 de la citada Sentencia- reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales (...) pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad. (...) Utilidad individual definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad...". Con fundamento en lo anterior, el ordenamiento administrativo establece un régimen de promoción de viviendas de protección en el que la finalidad social de estas construcciones justifica el establecimiento de una serie de condiciones en cuanto a su adquisición y venta, y de





restricciones, en general, respecto de las facultades de libre disposición tradicionalmente consustanciales al derecho de propiedad.

Las cooperativas de viviendas, si promueven una calificación de viviendas con protección pública, lo hacen para cubrir las necesidades de alojamiento de sus socios, y en este sentido, la vivienda protegida no ha sido creada para dar respuesta a todo tipo de alojamiento posible, sino al que tiene por objeto únicamente el residencial y, dentro de éste, el habitual y permanente, en definitiva, la vivienda como núcleo familiar. Cualquier otro uso no estaría dentro de la finalidad social de estas construcciones. Por lo tanto, las cooperativas integradas por entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que se unen para satisfacer una necesidad en origen económico: el alojamiento destinado a sus empleados en pago de su salario, no responde a esa finalidad social de la vivienda.

Por otro lado, cuando el artículo 114.2 reconoce la posibilidad de suscribir convenios con las administraciones públicas para la gestión de suelo de uso residencial o dotacional porque dice “en ambos casos deberán someterse en aquello que le sea aplicable a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos y rústicos”, parece que el legislador está pensando en la posibilidad de que las cooperativas suscriban convenios con las administraciones sobre suelos públicos para promover viviendas protegidas en arrendamiento, ya que no existe otra forma de gestionar el suelo de uso residencial público o dotacional.

Quizá para evitar la incompatibilidad de las dos normas bastaría con hacer referencia a que en lo relativo a las viviendas protegidas se estará a las limitaciones establecidas en la legislación vigente en dicha materia.

- No se establece límite en la cuantía del patrimonio del ciudadano en elementos diferentes al de la vivienda porque en caso de que una persona sea titular de terrenos rústicos, huertas, parajes o garajes no puede construirse en ellos una vivienda.





- En el artículo 38.1 c) (antes 32) se establece como requisito de acceso “Tener nacionalidad española o en caso contrario, acreditar residencia legal en España” y ello porque las viviendas están destinadas a residencia habitual y permanente, de modo que quien no cumpla dicho requisito, incluidos los ciudadanos comunitarios que si deciden residir en España tienen que inscribirse en el Registro de Ciudadanos de la Unión, no podrá acceder a las viviendas protegidas que se construyan en la Comunidad de Madrid. El que no se exija la residencia en la Comunidad de Madrid para acceder a una vivienda protegida situada en su territorio viene justificado porque los requisitos de acceso se deben cumplir a fecha de la firma del contrato, por lo que si para acceder a una vivienda protegida destinada a la venta se estableciera como requisito tener residencia en la Comunidad de Madrid se limitaría el hecho de que personas de cualquier parte de España puedan comprarse una vivienda en Madrid, máxime cuando las viviendas, desde que se firma el contrato hasta que se entregan como mínimo suelen pasar 24 meses. Dicho requisito si es de obligado cumplimiento cuando se les entrega la vivienda en venta o en arrendamiento, ya que para residir en ella de forma habitual y permanente tienen la obligación legal de estar empadronados. Por tanto, la residencia en Madrid es obligatoria, no cuando accedes sino cuando ocupas la vivienda para residir en ella porque estás legalmente obligado a ello.

- Respecto al artículo 39.1 (antes 33.1) se sugiere que se justifique porqué la excepción contemplada es dicho apartado no va acompañada de límites económicos, permitiéndose así el acceso a la vivienda protegida de personas que pueden ser propietarias de patrimonios inmobiliarios de gran valor. Indicar que el cumplimiento del requisito de no tener vivienda en el territorio nacional para acceder a una vivienda protegida, incluida la excepción del artículo 39.1, va siempre acompañado de un límite de ingresos. La excepción contemplada surge porque cuando se adquiere no una vivienda o varias viviendas por herencia, sino de una parte de una vivienda o de varias por ese título, lo habitual es que no se pueda disponer del bien o de los bienes puesto que pertenece a varios propietarios.

Por otro lado, señalar que por error aparecía también en el artículo indicado como excepción que se hubiese heredado el 100% de una vivienda fuera de la Comunidad





de Madrid y se acredite que no constituye el domicilio habitual y permanente del adquirente o miembros de su unidad familiar. Dicho error ha sido enmendado mediante la supresión de dicha excepción.

- En el artículo 42 (antes 35) se sugiere que se matice en el articulado, o en caso contrario se justifique en la MAIN, la asimilación, sin consideraciones adicionales de renta o circunstancias sociales, entre “jóvenes en proceso de emancipación” y “mayores de 65 años” con “cualquier otro colectivo en situación o riesgo de exclusión social”. No parece que se establezca ninguna distinción, salvo la posibilidad de que los mayores de 65 años tengan una vivienda de protección oficial de promoción pública, y ello porque si no tendrían limitado el acceso a cualquier vivienda protegida.

- Se acoge la sugerencia relativa a la argumentación más detallada de los fundamentos legales que amparan la aplicación a las viviendas ya calificadas definitivamente como de protección pública al amparo de la normativa vigente y otras anteriores, de determinados preceptos del decreto propuesto. Se incluyen las argumentaciones sugeridas, en la parte correspondiente al apartado a) del punto 2 de este informe, concretamente en la ahora disposición adicional tercera y en la disposición transitoria tercera.

- En el apartado 2.b.II de la MAIN donde se recogen las normas que quedarán derogadas con la aprobación del proyecto de decreto, se completa el título de la Orden de 18 de abril de 1997, y se incluye la Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, se incluye expresamente, por seguridad jurídica, la derogación de la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

- Conforme a la sugerencia de valorar expresamente en el apartado b) del punto 4 de la MAIN si los recursos personales y técnicos de los que dispone





actualmente el órgano proponente son suficientes para acometer las tareas que el proyecto de decreto le asigna, se indica que los recursos son suficientes.

- Se han corregido todas las observaciones relativas a las cargas administrativas recogidas en el punto 5 de la MAIN.

Se ha subsanado en el proyecto normativo por omisión involuntaria en el mismo y por tanto en la MAIN para la correcta medición de cargas en los procedimientos de calificación provisional y su modificación, que para su obtención se debe de presentar la solicitud correspondiente junto con la declaración responsable según modelo anexo al decreto y la documentación relacionada en el precepto correspondiente.

También se ha suprimido la valoración que se había realizado haciendo uso de la medida indirecta para reducir cargas administrativas en los procedimientos de calificaciones de viviendas con protección pública, ya que dicho criterio supone una doble cuantificación de la reducción de cargas administrativas por cuanto las mismas se han podido cuantificar conforme a la tabla de medición de coste directo.

Se han cuantificado también las cargas de otros procedimientos previstos en el proyecto que no se habían reflejado, especialmente se han intentado contabilizar las cargas administrativas de la autorización de los arrendamientos y ventas previstas en los artículos 10 y 11 del decreto propuesto. Así mismo, se han cuantificado las cargas del procedimiento de descalificación que no es un procedimiento creado ex novo por el nuevo proyecto, sino que el nuevo proyecto contempla, igual que lo han hecho las normas anteriores al Decreto 74/2009, de 30 de julio, la posibilidad de que las viviendas que se califiquen conforme al nuevo decreto se puedan descalificar.

- En cuanto a las afirmaciones y valoraciones respecto al impacto de género, sobre la infancia, adolescencia y familia, y sobre el impacto sobre orientación sexual e identidad o expresión de género, serán confirmadas en los informes que, a estos efectos, emitan los órganos competentes para su valoración, de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad.





- Al incluir el proyecto de decreto la regulación de nuevos procedimientos administrativos (el Anexo V del proyecto que debía incluir la solicitud de inscripción en el registro de demandantes ha sido suprimido) se remitirá a la Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano, conforme a las competencias que le otorga el artículo 10.2.g) del Decreto 281/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Vicepresidencia, Consejería de Deportes, Transparencia y Portavocía del Gobierno y el artículo 4.g) y los criterios establecidos en el Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid.

- Por último, recomienda la OFICAN al centro directivo proponente que al poder incidir algunos aspectos del proyecto de decreto en la unidad de mercado de algunos sectores económicos, principalmente la construcción de viviendas, se publique la norma proyectada y su MAIN en la Plataforma LGUM, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. Dicha recomendación no puede ser acogida conforme al siguiente criterio: "En el año 2014, cuando comenzó la aplicación de la LGUM, se entendió que los Reglamentos de Vivienda Protegida no entrarían dentro del ámbito objetivo de la Ley de Unidad de Mercado ni se verían afectadas por la misma, ya que no regulan el acceso o el ejercicio de una actividad económica sino el régimen jurídico de las viviendas protegidas (públicas o privadas) y por consiguiente, las características que han de reunir para obtener dicha protección (calificación), requisitos de acceso a las mismas, régimen de uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo". Por tanto, el órgano proponente entiende que estas normas no contienen obstáculos a la unidad de mercado.

Por otra parte, la "calificación" que se regula en el decreto tampoco se considera como un "medio de intervención que limite o restrinja la unidad de mercado", puesto que se trata de un acto administrativo que versa sobre las viviendas que son objeto de la misma, y no sobre el ejercicio de la actividad económica o de quien la ejerce.





c) Trámites pendientes.

En virtud del Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno, a la fecha de elaboración de esta memoria inicial faltan por realizar los siguientes trámites:

1.- Solicitud de informes preceptivos:

- Informe de las secretarías generales técnicas, artículo 35 del Reglamento del Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones, aprobado mediante el Decreto 210/2003, de 16 de octubre, del Consejo de Gobierno.
- Informes de impacto:
 - o Informes de impacto por razón de género.
 - o Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.
 - o Informe DG Infancia, Familias y Natalidad: impacto en la familia, infancia y adolescencia.
 - o Informe Consejo Asesor de Personas con Discapacidad, de conformidad con el artículo 3.1 c) del Decreto 276/2000, de 28 de diciembre, por el que se crea el Consejo Asesor de Personas con Discapacidad.
- Informe Consejo de Consumo, conforme a lo dispuesto en 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.
- Informe Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano, conforme a las competencias que le otorga el artículo 10.2.g) del Decreto 281/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Vicepresidencia, Consejería de Deportes,





Transparencia y Portavocía del Gobierno y el artículo 4.g) y los criterios establecidos en el Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid.

2.- Trámite de audiencia e información pública, de conformidad con los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

De conformidad con el apartado 11 b) del Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno se realizará audiencia pública a las siguientes entidades:

- Consejo para el Diálogo Social
- Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
- Federación de cooperativas de vivienda y rehabilitación de la Comunidad de Madrid (FCV)
- Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de la Comunidad de Madrid (CERMI)

3.- Informe de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, conforme al artículo 26.5 de la Ley 50/1997.

4.- Informe de los servicios jurídicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

5.- Informe Comisión Jurídica Asesora, artículo 5 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo.

Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.

6.- Aprobación por el Consejo de Gobierno.





Comunidad
de Madrid

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL

8. OTRAS CONSIDERACIONES

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1295182397251666394965**