

**MEMORIA EJECUTIVA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE ORDEN, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS, POR LA QUE SE ESTABLECEN LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

**FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO**

<b>Consejería/Órgano proponente</b>	Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras  Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	<b>Fecha</b>	Noviembre de 2023
<b>Título de la norma</b>	Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid		
<b>Tipo de Memoria</b>	<input type="checkbox"/> Extendida <input checked="" type="checkbox"/> Ejecutiva		
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	El proyecto normativo de referencia tiene por objeto establecer los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	Impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos con la viabilidad de las promociones.		
<b>Principales alternativas consideradas</b>	No se han considerado otras alternativas puesto que el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, y modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno, prevé que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establezca por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y dado el transcurso del tiempo desde la aprobación de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto		

	<p>801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, resulta necesario establecer nuevos precios con arreglo al reglamento.</p> <p>La posibilidad de modificar la Orden 116/2008, de 1 de abril, se ha descartado puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada.</p>
<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>	
<b>Tipo de norma</b>	Proyecto de orden de la Comunidad de Madrid.
<b>Estructura de la Norma</b>	La orden consta de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y una disposición final única.
<b>Informes a los que se somete el proyecto</b>	<p>Para la tramitación del proyecto de orden se han solicitado los siguientes informes:</p> <p><b>Preceptivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informes de impacto por razón de género, y de orientación sexual, identidad y expresión de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</li> <li>- Informe de impacto en materia infancia, adolescencia y familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</li> <li>- Informe de coordinación y calidad normativa, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.</li> <li>- Informe de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.</li> <li>- Informe del Consejo de Consumo.</li> <li>- Informe del Consejo para el Diálogo Social.</li> <li>- Informe de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.</li> <li>- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.</li> </ul>

	<p><b>Facultativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.</li> <li>- Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.</li> </ul>
<p><b>Trámite de participación: consulta pública / audiencia e información públicas</b></p>	<p>Conforme al artículo 5.4. e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, se prescinde del trámite de consulta pública.</p> <p>De acuerdo con el artículo 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, sobre el trámite de audiencia e información públicas, será consultado el Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo único, apartado 4 de la Orden de 27 de abril de 2018, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, por la que se da publicidad a las normas de organización y funcionamiento acordadas por el Consejo de Diálogo Social de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Así mismo, se dará audiencia a las siguientes organizaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)</li> <li>- Colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)</li> <li>- Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM)</li> <li>- Federación de Municipios de Madrid (FMM)</li> </ul> <p>En virtud del artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, y del 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación someterá a audiencia e información públicas la propuesta normativa durante el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de su publicación en el Portal de Transparencia.</p>
<p><b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b></p>	
<p><b>ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS</b></p>	<p>Esta orden se elabora en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y en virtud de los artículos 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, así como el artículo 1 del Decreto 244/2023, de 4 de octubre,</p>

	del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.	
<b>IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO</b>	Efectos sobre la economía en general	<p>La actualización de los precios tiene un impacto económico positivo. De un lado, porque el incremento del precio de las viviendas con protección pública se ajustaría al aumento que han experimentado los costes de construcción en los últimos años, con ello se impulsaría la edificación de nuevas viviendas, se incentivaría la competencia en el mercado inmobiliario, se facilitaría la promoción de viviendas con protección pública por los diferentes agentes y se incrementaría la oferta de este tipo de viviendas. Además, se renovarían el parque de vivienda para hacerlas más funcionales, confortables y eficientes. De otro lado, teniendo en cuenta los datos de renta media por hogar se podría dar respuesta a la demanda de vivienda de obra nueva en propiedad, así como en arrendamiento. Finalmente, se generaría empleo.</p>
	En relación con la competencia,	<p><input type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia.</p> <p><input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>  <input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>  <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma:	<input checked="" type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.  <input type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid,
	La norma tiene un impacto por razón de género.	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo
	La norma tiene un impacto en materia de infancia, adolescencia y familia.	<input type="checkbox"/> Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input checked="" type="checkbox"/> Positivo
	Informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género.	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo

<b>OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS</b>	Unidad de mercado. Promoción de vivienda pública. Impacto territorial.
<b>OTRAS CONSIDERACIONES</b>	Ninguna

---

## 1. INTRODUCCIÓN

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación estima que de la propuesta normativa no se derivan impactos económicos, presupuestarios, sociales, cargas administrativas o cualquier otro, significativos, por lo que en virtud del artículo 6 Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, se realiza una memoria ejecutiva.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, al definir en su artículo 2 la vivienda con protección pública establece que las mismas deben cumplir, entre otras condiciones, el precio que se establezca reglamentariamente por la Comunidad de Madrid. El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, dispone en su artículo 12.2 que el precio máximo de venta será establecido mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Dicha Orden es la 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Según datos del Boletín Anual del Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) correspondientes al ejercicio 2022, el número de viviendas protegidas iniciadas ha pasado de un total de 90.531 viviendas en 2008 a 10.510 viviendas en 2022 (4.918 en el primer semestre de 2023), es decir, alrededor de un 88% menos. En cuanto al número de viviendas protegidas terminadas, se ha pasado de un total de 68.587 viviendas en 2008 a 9.221 viviendas en 2022 (3.588 en el primer semestre de 2023), esto es, en torno a un 87% menos. En la Comunidad de Madrid, el número de viviendas calificadas provisionalmente en el año 2008 fueron 23.514 frente a las 3.224 calificadas en 2022 (1.163 incluido el mes de septiembre de 2023), lo que supone un 86% menos; las viviendas calificadas definitivamente en 2008 fueron 16.623 frente a las 3.466 calificadas en 2022 (1.539 incluido el mes de septiembre de 2023), lo que implica un descenso del 80%.

Entre las causas que han provocado este descenso en el número de viviendas protegidas que se promueven pueden destacarse las siguientes:

1. Los precios máximos de las viviendas protegidas llevan sin actualizarse desde el año 2008.
2. La crisis financiera e inmobiliaria.
3. La fuerte restricción en la concesión de financiación y una menor estabilidad en el empleo imposibilitó el acceso a la compra de cualquier tipo de vivienda a amplios sectores de la población.
4. A partir de 2013, la supresión de las subsidiaciones de la financiación convenida y las ayudas a la entrada para la compra de vivienda protegida.

Además, según los últimos índices de costes sector de la construcción (base enero 2015=100) publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el coste ponderado de consumo de materiales y mano de obra para actuaciones de edificación residencial ha ascendido desde 95,31 puntos en 2008 a los 120,39 en 2022 (124,14 en julio de 2023), lo que supone un incremento aproximado al 30%. Este aumento de costes viene motivado fundamentalmente por un incremento del precio de la energía, de las materias primas y su transporte, y las mejoras en las edificaciones que se han incorporado en el Código Técnico de la Edificación, lo que ha supuesto una mejora en la calidad de las construcciones en aspectos tan importantes como

consumos energéticos, accesibilidad o equipamientos comunitarios, entre otros. La utilización de metodología BIM en el desarrollo de los proyectos, o la industrialización de algunas fases del proceso constructivo, que mejoran sustancialmente la eficiencia en el modelo productivo y la calidad del producto final, han mitigado una parte de la subida de los costes, pero no han sido suficientes para compensarlos. A ello hay que añadir los efectos que la inflación está teniendo en todo el territorio nacional, que según los datos del Instituto Nacional de Estadística, es de un 31,2% (un 29,3% en nuestra región) desde abril de 2008, año de la entrada en vigor de la Orden 116/2008, hasta septiembre de 2023.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta viene dada por el paso del tiempo pues, tras más de quince años, los precios máximos que se fijaron han quedado desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento sensible de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial provocando un impacto mayor en el precio final de la vivienda.

La presente orden, a través de la actualización de precios, pretende impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos con la viabilidad de las promociones.

Por esta razón, teniendo en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda, así como las circunstancias sociales y de mercado de cada localidad o ámbito intraurbano, con base a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico (relación del precio de la vivienda y la renta media de los hogares) que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, se procede a actualizar los precios máximos de las viviendas con protección pública y a reajustar la zonificación de algunos municipios como Boadilla del Monte y Tres Cantos que pasan de la zona B a la zona A o San Agustín de Guadalix que pasa de la zona C a la B, atendiendo al precio de venta de la

vivienda libre y el nivel de renta media por hogar, y los municipios de la zona D que se unifican con los de la zona C debido al impacto de los coste de construcción.

## **2. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD**

### **2.1. FINES, OBJETIVOS Y OPORTUNIDAD**

La presente orden, a través de la actualización de precios, pretende impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos con la viabilidad de las promociones.

### **2.2. LEGALIDAD DE LA NORMA**

El artículo 12.2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid dispone que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

El artículo 41.I) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid inviste a los consejeros de las competencias que le estén legalmente atribuidas. Además, conforme al apartado d) del mismo precepto, corresponde a los consejeros ejercer la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones. En este sentido, es el artículo 1 del Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el que otorga al titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras el desarrollo, coordinación y control de ejecución de las políticas públicas del Gobierno en materia de vivienda, y el artículo 4 el que dispone las competencias que, en particular, corresponden a la Dirección General de Vivienda.

### **2.3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.**

No se han considerado otras alternativas puesto que el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de

30 de julio, y modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno, prevé que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establezca por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y dado el transcurso del tiempo desde la aprobación de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, resulta necesario establecer nuevos precios con arreglo al reglamento.

La posibilidad de modificar la Orden 116/2008, de 1 de abril, se ha descartado puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada.

### **3. CONTENIDO DE LA NORMA**

La orden que se propone consta de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y una disposición final única.

La parte dispositiva regula el objeto de la orden, el ámbito de aplicación, la zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinar los precios máximos de las viviendas protegidas, los precios máximos y su actualización.

A través de las disposiciones adicionales se establece la equiparación de las viviendas de protección oficial y de las viviendas protegidas acogidas a medidas de financiación estatal para poder calcular, conforme a la terminología establecida en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, los precios de dichas viviendas en segundas y posteriores transmisiones.

La disposición transitoria única denominada «Procedimientos de calificación provisional ya iniciados» contempla los requisitos necesarios para aplicar la orden a

los procedimientos de calificación provisional iniciados que estén pendientes de obtener dicha calificación.

La disposición derogatoria única procede a derogar la Orden 116/2008, de 1 de abril.

La disposición final única que señala la entrada en vigor de la norma que se quiere aprobar.

El proyecto normativo representa una novedad respecto a la orden anterior porque, teniendo en cuenta la naturaleza y función de las viviendas con protección pública, así como las circunstancias sociales y de mercado de cada localidad o ámbito intraurbano, establece los precios con base a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, y al esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir estas viviendas. Además, tras quince años sin revisar los precios, ha previsto un sistema de actualización automática. Sin embargo, la Orden 116/2008, de 1 de abril, establecía los precios sobre la base de la normativa estatal, en concreto, sobre el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, aprobado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### **4. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN**

La orden se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, 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 que ha atravesado el sector de la construcción ha evidenciado un desfase entre los precios existentes y los costes de construcción, lo que en la práctica ha generado un descenso elevado del número de viviendas con protección pública en nuestra Comunidad.

Asimismo, se ajusta al principio de **proporcionalidad** ya que, atendiendo a la evolución de los precios de construcción, a la evolución de los precios de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, contiene la regulación imprescindible para el cumplimiento de su finalidad.

Conforme al principio de **seguridad jurídica**, se adecua a la Constitución Española y a la legislación autonómica en la materia, produciéndose la iniciativa normativa de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico, en el ejercicio de los títulos competenciales que habilitan al desarrollo normativo que contiene el proyecto, concretando lo dispuesto en el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

En aplicación del principio de **transparencia** al regularse aspectos parciales en materia de vivienda, la elaboración de la norma está exenta de la consulta pública. El trámite de audiencia e información públicas se ha realizado elevando consulta al Consejo para el Diálogo Social y recabando la opinión de las asociaciones y organizaciones más representativas en la materia. Asimismo, una vez aprobada, la orden será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de **eficiencia**, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, y racionaliza en su aplicación los recursos públicos asignados a la Consejería para el ejercicio de las competencias atribuidas en la materia.

## 5. IDENTIFICACIÓN DEL TÍTULO COMPETENCIAL PREVALENTE

El artículo 148.1. 3.ª de la Constitución Española reconoce que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materia de vivienda. La Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda de acuerdo con el artículo 26.1.1.4 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. En ejercicio de dicha competencia se aprobó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, que habilita a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la

presente Ley sean necesarias, y 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.

En virtud del artículo 19.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se aprobó el Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid. En el mencionado decreto se incluyó la creación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras correspondiéndole la competencia en materia de vivienda. Posteriormente, se aprobó el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, que atribuye a su titular las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

## **6. LISTADO DE NORMAS QUE QUEDAN DEROGADAS**

Como consecuencia de la entrada en vigor de la norma quedaría derogada la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

## **7. IMPACTO ECONÓMICO–PRESUPUESTARIO E IMPACTOS SOCIALES**

### **7.1 Impacto Económico-Presupuestario.**

La actualización de los precios tiene un **impacto económico** positivo. De un lado, porque el incremento del precio de las viviendas con protección pública se ajustaría al aumento que han experimentado los costes de construcción en los últimos años, con ello se impulsaría la edificación de nuevas viviendas, se incentivaría la competencia en el mercado inmobiliario, se facilitaría la promoción de viviendas con protección pública

por los diferentes agentes y se incrementaría la oferta de este tipo de viviendas. Además, se renovaría el parque de vivienda para hacerlas más funcionales, confortables y eficientes. De otro lado, teniendo en cuenta los datos de renta media por hogar se podría dar respuesta a la demanda de vivienda de obra nueva en propiedad, así como en arrendamiento. Finalmente, se generaría empleo.

Las zonas o municipios de la Comunidad de Madrid en los que se prevé que la orden tenga más impacto, se presume que serán:

- Los municipios con mayor bolsa de suelo destinada a vivienda protegida como Madrid o Pinto, esto es zonas A y B.
- En algún distrito de Madrid, como Villaverde, y en algún distrito de municipios de la zona B, como Alcalá de Henares, Leganés o Parla por ser los municipios en los que se localizan las rentas medias de los hogares más bajas de la Comunidad de Madrid.
- En la zona C, aunque el importe de subida respecto a los precios anteriores es porcentualmente mayor, el impacto en esta zona no se vislumbra acusado, ya que los municipios de la misma, en general, apenas disponen de bolsa de suelo para vivienda protegida. El impacto en esta zona derivaría del incremento de precios en las nuevas promociones, aspecto más acusado en municipios como Villabilla donde las viviendas que se construyan tendrán un precio más elevado que las recién construidas.

Se estima que las zonas en las que se presiente que pueda existir mayor impacto en materia de promoción de viviendas con protección pública, según la información facilitada por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se prevé que los municipios de la Comunidad de Madrid en los que la orden puede tener impacto, de acuerdo a la bolsa de suelo finalista que habrá en la Comunidad de Madrid en la presente legislatura, serían de mayor a menor número de viviendas a promover: Madrid, Las Rozas de Madrid, Pozuelo de Alarcón, Pinto, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes, Valdemoro, Villaviciosa de Odón, El Escorial, esto es, municipios fundamentalmente de la zona A y B, conforme a la zonificación de la orden.

Desde el punto de vista **presupuestario**, el proyecto de orden no conlleva, en principio, un incremento del gasto o disminución de los ingresos respecto de los

autorizados y previstos en el presupuesto corriente, ni compromete fondos de ejercicios futuros.

Dado que las actuaciones y servicios en materia de vivienda protegida generan ingresos al estar sujetas a tasa de acuerdo con el Capítulo LXXVIII del Título IV del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó a la Dirección General Tributos, conforme al artículo 9. b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, un informe sobre el impacto económico que la orden puede tener sobre los ingresos. Con fecha 17 de noviembre, en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 4/2021, de 23 diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2022 (prorrogados para 2023 mediante Decreto 137/2022, de 28 de diciembre), se remitió a esa dirección general la memoria económica en la que se detallan las posibles repercusiones presupuestarias de la aplicación de la orden.

Al respecto, la Dirección General de Tributos ha informado el día 21 de noviembre que la aprobación de la orden no supone una disminución de los ingresos respecto a los previstos en la vigente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, por lo que, al no darse el elemento objetivo previsto en la citada disposición adicional, no es necesario emitir el informe preceptivo con carácter previo a la aprobación de la norma.

La oficina de calidad normativa sugiere en su informe, en cuanto al impacto presupuestario, llevar a cabo una estimación del aumento en los ingresos por las tasas teniendo en cuenta las previsiones de nuevas promociones que se esperan impulsar con esta orden. Sin embargo, no se puede cuantificar, ni por aproximación, el incremento de los ingresos que se producirá porque si bien, se piensa que aumentará el número de solicitudes de calificación provisional, no se puede calcular cuántas serán. Además, el cálculo de la tasa deriva de la fórmula prevista en el artículo 394 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, que reza *Se aplicará un tipo de gravamen del 0,14 por 100 a la cantidad resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda con los anejos vinculados o no (excluidos locales de negocio) o edificación*

*objeto de calificación provisional por el módulo de venta aplicable atendiendo a la tipología de la vivienda y a la zona geográfica correspondiente, conforme a la normativa que fija los precios, vigente en el momento de presentar la solicitud de calificación provisional.* Por tanto, habría que saber la superficie útil que se va a calificar en cada promoción, si las viviendas son de precio básico o limitado y la zona en la que se situarían.

No obstante, el ingreso aproximado de tasas por calificación provisional y por su modificación en el año 2022 supuso en torno a 666.673,51.-€. La previsión para este año 2023, aun sin terminar, es de unos 495.038,71.- €. La media de estas dos cifras sería de 580.856,11.- €. Si la media aritmética del incremento de los precios conforme a la nueva orden es de un 26,82 %, de manera cautelosa se podría aplicar ese porcentaje para hallar unos ingresos por tasas. A mayor abundamiento, la imposibilidad de cuantificar los ingresos también se ve afectada por factores urbanísticos que impiden desarrollar y ejecutar los proyectos, por lo que se desconoce en qué momento se producirá, en su caso, el hecho impositivo.

## **7.2 Impactos Sociales.**

Se prevé un impacto social positivo ya que la aprobación de la orden permitirá impulsar la promoción de viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid para dar respuesta a la demanda de este tipo de viviendas.

### **7.2.1. Impacto por razón de género.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y de acuerdo con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y también con las competencias atribuidas a la Dirección General de Igualdad por el artículo 9.1b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó informe sobre el impacto que la orden puede tener por razón de género. Al respecto, el día 16 de noviembre la Dirección General de Igualdad informa que se aprecia un **impacto neutro por razón de género**

y que, por tanto, no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

### **7.2.2. Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia.**

En virtud del artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, añadido por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia; de la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias, Numerosas añadida por la Ley 26/2015, de 28 de julio, y de conformidad con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se solicitó informe a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad sobre el impacto de la orden en la infancia, en la adolescencia y en la familia, por ser el órgano competente según lo dispuesto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre. Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad ha emitido informe según el cual estima que la orden es susceptible de generar un **impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia**, en la medida que posibilita impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para las familias con menos recursos, con la viabilidad de las promociones.

### **7.2.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género.**

De conformidad con los artículos 21.2 de 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, y 45 de 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, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó a la ya mencionada Dirección de Igualdad, conforme al artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y al 9.2.d) Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, informe sobre el impacto que la orden puede tener por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género. Al respecto, el día 16 de noviembre la Dirección General de

Igualdad informa que se aprecia un **impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.**

## **8. OTROS IMPACTOS.**

### **8.1. Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.**

Por su contenido, la orden propuesta 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. 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, pues incentiva la competencia en el mercado inmobiliario, facilitando la promoción de viviendas con protección pública por los diferentes agentes e incrementando la oferta de este tipo de viviendas.

### **8.2. Impacto sobre la promoción pública de vivienda.**

Por razón de la materia, se solicitó el 14 de noviembre informe a la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación por ser el órgano que tiene atribuida la competencia sobre la promoción, construcción y rehabilitación pública de vivienda según el artículo 11.1. a) del Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. No se ha obtenido respuesta en el plazo que establece el artículo 8.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, lo que no impide que se pueda continuar con la tramitación propuesta conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de dicho precepto.

### **8.3. Impacto territorial.**

Se solicitó informe a la Dirección General de Urbanismo por si en virtud de las competencias que le atribuye el artículo 4 del Decreto 235 /2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, considerasen que la orden pudiera tener impacto territorial. Al respecto, con fecha 24 de noviembre de 2023 la Dirección General de Urbanismo ha informado que no procede emitir informe de impacto territorial al no ser de aplicación el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, al amparo de las competencias genéricas que tiene asignadas no ve obstáculos en la continuidad de la tramitación del proyecto con base al objetivo que persigue.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS A REALIZAR.**

### **A) CONSULTA PÚBLICA.**

Por la remisión que el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, hace a que *el precio máximo de venta de las viviendas con protección pública se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda*, se considera que se puede prescindir del trámite de consulta pública que regula el artículo 5.4. e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, porque a través de esta orden tan solo se establecen los precios de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

### **B) INFORMES.**

#### **1. Informes**

Para la elaboración de la orden, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en virtud del artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se han solicitado los informes que se relacionan a continuación. La petición de los informes se ha realizado de forma simultánea, siguiendo lo dispuesto en el apartado 4 del precepto, salvo el de la Secretaría General Técnica de la consejería proponente y el de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid que se solicitarán con arreglo al apartado 5 del citado artículo.

**Preceptivos:**

**A) Informes de impacto:**

**1. Social:**

- Informes de impacto por razón de género, y de orientación sexual, identidad y expresión de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- Informe de impacto en materia infancia, adolescencia y familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

**2. Impacto económico-presupuestario:**

- Informe de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

**B) Informe de coordinación y calidad normativa,** de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

**C) Informe del Consejo de Consumo.**

**D) Informe del Consejo para el Diálogo Social.**

**E) Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.**

**F) Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.**

**Facultativos:**

- Informe de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.
- Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

**2. Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.**

De conformidad con el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y con el artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se solicitó el 16 de noviembre de 2023 a la Oficina de Calidad

Normativa, a través de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el informe de coordinación y calidad normativa previsto en el procedimiento de elaboración de disposiciones normativas de carácter general, por ser el órgano que tiene atribuida la competencia según el artículo 25.3. a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

Con fecha 23 de noviembre de 2023 la secretaría general técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local emite el informe 78/2023 de coordinación y calidad normativa sobre el proyecto de orden por la que se regulan los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

A la vista de las sugerencias realizadas en el informe, del apartado **3. ANÁLISIS DEL PROYECTO**, se han acogido las propuestas de los puntos:

- **3.3 Principios de buena regulación**, todas las indicadas.
- **3.4 Calidad técnica:**
  - Las relativas al conjunto del proyecto de orden previstas en el apartado 3.4.1.
  - Las que realizan sobre el título y la parte expositiva en el apartado 3.4.2:
    - Las contenidas en los puntos (i-iv) y (vii-ix).
    - Punto (i): se sustituye la redacción actual del título por la propuesta, y se cambia el verbo «regulan» por «establecen» para adaptarlo al artículo 1 de la orden.
    - Punto (v): se elimina del tercer párrafo (ahora segundo) de la parte expositiva la palabra renta de la frase «necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta». El motivo de no incluir de manera expresa la regulación de los precios máximos de renta deriva de la redacción del artículo 13.1 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, en virtud del cual *La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas*, es decir, la renta máxima surge de aplicar un

porcentaje sobre el precio máximo de venta, de ahí que no sea necesaria su regulación expresa.

- Punto (vi): se mantiene el párrafo cuarto (ahora tercero) pero se elimina la frase final *que facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida* para eliminar la reiteración producida.

- Las que se realizan sobre el articulado y la parte final en el apartado 3.4.3.:

- Las de los puntos (i-iii, v, vi, viii, ix, x).

- Punto (iv): se acoge la de las sustituciones relativas a las zonas «Zona A: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo A.» por «Zona A, integrada por los siguientes municipios:». Pero **no se puede acoger** la propuesta realizada de conformidad con la regla 31 de las Directrices, que versa sobre la división de los artículos, estableciendo un listado con letras minúsculas [a), b) y c)] para cada una de las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior porque entendemos que la enumeración se ajusta más a la Directriz 32. e)
- Punto (vii) se elimina la cursiva del título de la disposición adicional única, conforme a la regla 37, sobre composición de las disposiciones de la parte final. En cuanto a su contenido:

1. La «disposición adicional única» pasa a ser la «disposición adicional primera» y se elimina de su redacción la referencia a las viviendas de protección oficial de promoción pública para no generar confusión con la referencia posterior a las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial, quedando su redacción:

«Disposición adicional primera. *De las viviendas de protección oficial de promoción pública.*

*A efectos de calcular el precio máximo de venta regulado en la disposición adicional segunda del Decreto 74/2009, de 30 de julio, las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial se asimilan a las viviendas de precio básico».*

Resulta preciso recoger esta disposición en el proyecto porque de lo contrario no se podría calcular el precio de venta de las viviendas de protección oficial de promoción

pública a las que le es de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, puesto que conforme al Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, no hay posibilidad de calificar provisionalmente Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial.

2. El punto dos de la disposición adicional única pasa a ser la «Disposición adicional segunda. *De las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación estatal del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*». Cuyo tenor literal, para mayor claridad queda como sigue:

*«El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será de 1,5 el precio máximo legal correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta».*

Se aprovecha la oportunidad normativa del establecimiento de los precios de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid para regular esta cuestión, ya que todavía hay viviendas acogidas a las medidas de financiación indicadas destinadas a arrendamiento que mantienen su régimen de protección, y conforme a la normativa que les resulta de aplicación se pueden mantener en arrendamiento o vender. El artículo 33.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, decía que el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil *será de entre 1,5 y dos veces*. Si no se determina dicho coeficiente por el órgano competente en la materia se deja al arbitrio de los promotores la elección del mismo. Por seguridad jurídica y en aras de mantener equidad con las calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación del Plan Estatal 2005-2008 se ha considerado oportuno recogerlo en esta orden.

3. El punto 3 de la disposición adicional única pasa a ser la «Disposición adicional tercera. *De las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*». Con la siguiente redacción:

«1. *El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en segundas o posteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación. A estos efectos, las viviendas de régimen especial y las de régimen general se equiparán a las viviendas de precio básico y las viviendas de régimen concertado se equiparán a las viviendas de precio limitado.*

2. *La misma equiparación establecida en el apartado anterior, se utilizará para la venta de las viviendas protegidas calificadas para arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva*».

Igual que en la disposición anterior, se hace preciso establecer en esta orden una equiparación entre los distintos “tipos” de viviendas protegidas para evitar lagunas y ofrecer seguridad jurídica.

El artículo 19.5. del Decreto 74/2009, de 30 de julio, establece que *En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano*. En este sentido, sino se establece la equiparación se haría complicado determinar el precio de las viviendas acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 30 de julio, ya que en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, se habla de vivienda con protección pública definida, entre otras cosas, por su precio, que puede ser básico o

limitado, mientras que en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se distingue vivienda de régimen especial, de régimen general y de régimen concertado.

Respecto a las observaciones realizadas en el apartado **4. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO (MAIN)**, se han acogido las siguientes:

- **4.1. Contenido:** todas las indicadas en los apartados (i a xi) con las apreciaciones que se recogen a continuación, siguiendo la numeración del informe.

(i) El título de la MAIN se hace coincidir con el del proyecto normativo incluido el matiz que se ha hecho respecto a la sustitución del verbo «regulan» por «establecen».

(ii) **Ficha de resumen ejecutivo.**

**c)** De la misma forma se hace coincidir en la ficha de resumen ejecutivo el título de la norma con la del proyecto.

**d)** Se pide que en el apartado «Principales alternativas consideradas» se realice la cita completa de las normas contenidas en el apartado, sin embargo, están citadas por completo.

Respecto a la posibilidad de valorar una modificación de la Orden 116/2008, de 1 de abril, entre las alternativas consideradas, **se ha descartado** puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada. Se incorpora esta apreciación en la ficha ejecutiva de la MAIN.

**i)** Se ha incluido un análisis sucinto sobre el impacto económico de la orden en el subapartado de la ficha resumen «Efectos sobre la economía en general», así como en el apartado 7.1. de la MAIN.

**j)** Respecto del impacto presupuestario, se sugiere aclarar la aparente contradicción entre indicar que no afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid, pero, a la vez, implica un ingreso (tal y como se corrobora en el apartado 7 de la MAIN), sin indicar su cuantía; por lo que se sugiere marcar que sí tiene impacto presupuestario. Conforme a la sugerencia se ha marcado, en la ficha de resumen ejecutivo, que la orden afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid dado que su aprobación

generaría mayores ingresos para esta Administración. No se ha indicado la cuantía de ingresos ya que el cálculo responde a una serie de factores que hacen imposible su cuantificación.

(ix) Conforme a las sugerencias realizadas por la oficina de calidad normativa en su informe sobre el apartado 7.1 de la MAIN, se ha añadido:

- Un análisis sucinto del **impacto económico** incluyendo lo explicado en el apartado 8 sobre el impacto en la unidad de mercado.
- Un análisis específico de las zonas o municipios de la Comunidad de Madrid en los que se prevé que la orden tenga más impacto.
- Una estimación de las zonas en las que se prevé que puede existir impacto en materia de promoción de viviendas con protección pública.
- En cuanto al **impacto presupuestario**, si bien no se puede cuantificar el aumento de los ingresos por las tasas, se explica justifica el motivo en la propia MAIN.

(x) Además de completar las referencias legales en el apartado de impactos sociales, en particular se incluye el motivo del impacto positivo sobre la familia, infancia y adolescencia con base a lo informado por la Dirección General de Igualdad.

(xi) Respecto al apartado 8.3, relativo al impacto territorial, se solicitó, informe a la Dirección General de Urbanismo, con arreglo a las competencias que le atribuye el Decreto 235 /2023, de 6 de septiembre, contestando el 24 de noviembre de 2023 *que no procede emitir informe de impacto territorial al no ser de aplicación el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, al amparo de las competencias genéricas que tiene asignadas no ve obstáculos en la continuidad de la tramitación del proyecto con base al objetivo que persigue.*

El informe sobre impacto territorial recogido en el artículo 122.3 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, no se consideró.

- **4.2. Tramitación:** se recogen todas las sugerencias propuestas en los apartados (i a iv).

### **3. Informe del Consejo de Consumo.**

Al considerar que la orden afecta directamente a los consumidores, se ha solicitado el informe del Consejo de Consumo, de conformidad con 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.

La Comisión de Legislación del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) 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, con fecha 29 de noviembre de 2023 informa favorablemente el proyecto (informe 17/23) porque en lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, considera *que el proyecto evaluado protege adecuadamente los derechos e intereses de los colectivos de personas consumidoras que se encuentren en situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, a cuya atención prioritaria están llamadas todas las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, por lo que tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios.*

Dicho informe ha sido ratificado por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo según certificado de su secretaria expedido el 30 de noviembre, conforme a lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público,

### **4. Informe de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, después de realizado el trámite de audiencia e información públicas, y con carácter previo a la solicitud del informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se solicitará informe a la secretaría general técnica de la Consejería

proponente para que constate la adecuación de la tramitación y el contenido del proyecto a la legalidad vigente.

#### **5. Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.**

De conformidad a lo establecido 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 se solicitará informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid. La petición deberá realizarla la secretaría general técnica de conformidad con el artículo 14.1 del Decreto 105/2018, de 19 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

### **C) AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICAS**

Una vez finalizado, en los términos del artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, el plazo de emisión de los informes mencionados en esta memoria, e incorporados en el proyecto normativo y en la MAIN las modificaciones derivadas del contenido de los mismos, se realizará el trámite de audiencia e información públicas de acuerdo con el artículo 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, a través de la consulta al Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo único, apartado 4 de la Orden de 27 de abril de 2018, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, por la que se da publicidad a las normas de organización y funcionamiento acordadas por el Consejo de Diálogo Social de la Comunidad de Madrid.

Así mismo, por el contenido del proyecto, se recabará directamente, por medios electrónicos, la opinión de las siguientes organizaciones o asociaciones por ser las más representativas de las personas cuyos derechos o intereses legítimos se pueden ver afectados por la norma, en atención a la relación directa de los fines de estas asociaciones con el objeto de la norma.

- Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
- Colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)
- Federación de Municipios de Madrid (FMM)

- Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM)

Además, en virtud del artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, y del 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación someterá a audiencia e información públicas la propuesta normativa durante el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de su publicación en el Portal de Transparencia.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: María José Piccio-Marchetti Prado