

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN.

19/2025

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 11 de diciembre de 2025, ha tenido entrada en el registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el “*Anteproyecto de Ley de impulso y desarrollo equilibrado de la región*”, formulado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión Permanente 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.

Previo a la reunión de la Comisión Permanente, desde la Secretaría del Consejo de Consumo se ha dado traslado de ello a los vocales de la misma para su estudio previo y formulación de observaciones sobre su incidencia en los consumidores y usuarios madrileños.

Según indica la MAIN del proyecto la propuesta normativa tiene un impacto significativo directo en la actividad económica pero no impone obligaciones relevantes para el destinatario, por lo que se ha procedido al trámite de consulta pública previa prevista en el artículo 60 de la *Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia de la Comunidad de Madrid*, y en el artículo 5 del *Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid*, a través del Portal de Transparencia, para recabar la opinión de los sujetos potencialmente afectados por la futura norma.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis tiene por objeto la regulación del régimen jurídico del suelo, la ordenación del territorio y la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid; y, en concreto, el planeamiento urbanístico; el régimen de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística; la ejecución del planeamiento; la intervención en el uso del suelo; la edificación y el mercado inmobiliario y la disciplina urbanística.

Se establece un nuevo régimen jurídico en la materia, y, en consecuencia, se derogan las leyes: Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

El proyecto se estructura en una parte expositiva y una dispositiva integrada por doscientos ochenta y cinco artículos distribuidos en nueve títulos, tres disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

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

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que respecta a los derechos de los consumidores y usuarios, se considera que el anteproyecto de ley recoge adecuadamente los derechos de los consumidores y usuarios. Por una parte, el derecho a la información urbanística y la participación ciudadana se establece en sus primeros artículos, enumerando los derechos y deberes de los ciudadanos y el derecho a una información urbanística clara. En este sentido, garantiza el derecho universal de acceso a la información urbanística, define qué comprende esa información, establece límites por protección de datos y permite que las administraciones exijan su presentación digitalizada. Asimismo, reconoce el derecho a la consulta urbanística, incluyendo la obtención de una certificación urbanística oficial, que detalla la situación legal y técnica de un terreno, y que tendrá carácter informativo.

Por otra parte, entre los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario (Título VII, capítulo V, sección 4ª), se incluye la obligación de información y publicidad de los precios del suelo, para profesionales y empresas consistente en informar a la administración cada trimestre sobre los precios medios de las operaciones y las ofertas vigentes, diferenciados por zonas y usos.

Además, se crea el Observatorio de precios inmobiliarios, cuya función es sistematizar y mantener actualizados los datos sobre precios de suelo, que serán públicos y accesibles a todos los ciudadanos.

Por ello, no se plantean observaciones al texto.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 23 de diciembre de 2025, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el “*Anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región*”.

El acuerdo se adopta por mayoría, con la abstención de las organizaciones sindicales.

LA SECRETARIA

Vº Bº
LA PRESIDENTA, por delegación