

## 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.
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 y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género.
  - b) Otros impactos.
7. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS



ANEXO: FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO

<b>Órgano proponente</b>	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	<b>Fecha</b>	Noviembre de 2019
<b>Título de la norma</b>	Proyecto de Decreto por el que se regula el procedimiento para la asignación de viviendas públicas en suelos de redes supramunicipales y el régimen de uso de tales viviendas.		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>		
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	El proyecto normativo de referencia tiene por objeto regular el procedimiento la asignación de las viviendas públicas construidas en suelos de redes supramunicipales y régimen de uso de las viviendas.		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	<p>La Comunidad de Madrid dispone de suelos de su titularidad integrados en las denominadas redes supramunicipales. Éstas incluyen, entre otros, suelos destinados a viviendas públicas o de integración social.</p> <p>Mediante esta regulación se pretende facilitar un adecuado destino a los terrenos de dominio público y permitir, a su vez, el acceso a la vivienda de los ciudadanos, especialmente colectivos con necesidades específicas.</p>		



<p><b>Principales alternativas consideradas</b></p>	<p>El Decreto 52/2016 por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid excluye de su ámbito de aplicación a las viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales.</p> <p>No existe regulación del régimen jurídico de las viviendas que se promuevan sobre estos suelos ni del procedimiento para su adjudicación a los usuarios que las precisen. En consecuencia, resulta preciso abordar la regulación normativa de estas singulares promociones de viviendas, así como el procedimiento al que debe ajustarse el concesionario para su adjudicación.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b></p>	
<p><b>Tipo de norma</b></p>	<p>Decreto del Consejo de Gobierno</p>
<p><b>Estructura de la Norma</b></p>	<p>El Decreto se estructura en 10 artículos, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.</p>
<p><b>Informes recabados</b></p>	<p>Durante la tramitación del proyecto de Decreto deberán recabarse los siguientes informes de impacto: por razón de género, en la infancia y adolescencia, en la familia y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informes de observaciones de las Secretarías Generales Técnicas.</li> <li>- Oficina de Calidad Normativa.</li> <li>- Informe del Consejo de Consumo.</li> <li>- Informe de la Abogacía General.</li> <li>- Informe de la Comisión Jurídica Asesora.</li> </ul>
<p><b>Trámite de Consulta Pública</b></p>	<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 25 de octubre al 8 de noviembre de 2019 (ambos incluidos). Finalizado el plazo se han recibido varias aportaciones.</p>



<p><b>Trámite de audiencia/Información Pública</b></p>	<p>El proyecto será publicado a través del Portal de Transparencia integrado en la página web de la Comunidad de Madrid, con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y obtener cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.</p>	
<p><b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b></p>		
<p><b>Adecuación al orden de competencias</b></p>	<p>Esta Decreto se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.</p>	
<p><b>Impacto económico y presupuestario</b></p>	<p>Efectos sobre la economía en general</p>	<p>Dado el contenido del texto, con su entrada en vigor, no se producirá efecto inmediato alguno sobre la economía en general ni sobre el empleo, estos quedan diferidos al momento de la puesta en funcionamiento de las concesiones. Una vez que concluya el procedimiento de licitación y adjudicación de las concesiones se producirán el impacto en la economía y el empleo.</p>
	<p>En relación con la competencia</p>	<p>✓ La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia.</p> <p>La norma tiene efectos positivos sobre la competencia.</p> <p>La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>



	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	Supone una reducción de cargas administrativas. ✓ Incorpora nuevas cargas administrativas. No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	Implica un gasto. Implica un ingreso. ✓ No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid. Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid. Afecta a los presupuestos de otras AAPP.
<b>Impacto de genero</b>	La norma tiene un impacto de género.	Negativo ✓ Nulo Positivo
<b>Otros impactos considerados</b>		



## 1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

### a) Fines y objetivos perseguidos.

En la Comunidad de Madrid no existe una oferta suficiente de viviendas en alquiler a precios asequibles. Con el fin de corregir esta situación el Gobierno regional ha decidido promover la construcción de un importante parque de viviendas públicas en alquiler, destinadas fundamentalmente a aquellos segmentos de la población más sensibles a la

necesidad de acceder a la vivienda y que por razón de sus ingresos, circunstancias personales o capacidad de ahorro, quedan fuera de la posibilidad de acceder a viviendas de tipo social de titularidad de la Comunidad de Madrid así como de la posibilidad de acceder a viviendas libres en régimen de compraventa.

La Comunidad de Madrid dispone de suelos de su titularidad integrados en las denominadas redes supramunicipales. Éstas tal cual establece a vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su destino se clasifican en redes de infraestructuras, de equipamientos y de servicios, subdividiéndose esta última tipología de un lado en servicios urbanos y de otro, de viviendas públicas o de integración social.

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

Entre los distintos instrumentos que el ordenamiento jurídico contempla para dar uso a estos suelos, se encuentra el otorgamiento de una concesión demanial a quien resulte adjudicatario en el correspondiente procedimiento selectivo sometido, como es obligado, a los principios de publicidad y concurrencia, conforme establece la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

El concesionario asumiría la obligación de ejecutar las obras de construcción de las viviendas para su posterior explotación mediante la formalización de los correspondientes arrendamientos; la retribución del concesionario estará constituida por las rentas que obtenga de los inquilinos, con sujeción a los términos concretos que en cada Pliego regulador del otorgamiento de la concesión se establezcan.

El proyecto normativo de referencia tiene por objeto regular el procedimiento a emplear para la asignación de las viviendas públicas que sean promovidas en suelo de redes supramunicipales bajo el régimen de concesión y el régimen de uso de tales viviendas.



**b) Adecuación a los principios de buena regulación.**

El Decreto se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas 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 pues la vivienda en alquiler a un precio asequible es un objetivo de interés general cual es el de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos.

Asimismo, se adecúa al **principio de proporcionalidad**, dado que, la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines.

De la misma forma, este Decreto se adecúa al **principio de seguridad jurídica**, dado que su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

La tramitación de este Decreto, se adecúa también al **principio de transparencia**, pues en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este Proyecto de Decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; ha definido claramente los objetivos de este Proyecto de decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del 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, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.



**c) Análisis de las alternativas**

El Decreto 52/2016 por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social, excluye de su ámbito de aplicación a las viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales. No existe por tanto, regulación del régimen jurídico de las viviendas de titularidad de la Comunidad de Madrid que se promuevan sobre estos suelos ni del procedimiento para su adjudicación a los usuarios que las precisen. En consecuencia, resulta preciso abordar la regulación normativa de estas promociones de viviendas, así como el procedimiento al que debe ajustarse el concesionario para su adjudicación, por lo que no se contempla alternativa a la no regulación.

**d) Plan Anual Normativo para el 2020.**

En octubre del año 2019 cuando comienza la tramitación del Decreto no se ha aprobado todavía Plan Anual Normativo de la Comunidad de Madrid para el año 2020, pero se ha solicitado su inclusión.

## 2. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

**a) Contenido.**

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto, participarán de la protección a que la Ley 6/1997 se refiere, éste se dicta como complemento y desarrollo de la misma.



El presente proyecto de Decreto consta de una parte expositiva en la que constan los antecedentes normativos, las motivaciones a las que obedece la aprobación de la disposición y se justifica que la propuesta es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En cuanto al articulado, el Decreto se estructura en 10 artículos, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El artículo 1 establece el objeto: establecer las normas reguladoras del procedimiento a seguir para la asignación de las viviendas, así como su régimen de uso.

Los artículos 2 a 10 regulan la promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales, el destino de las viviendas, la constitución de una lista de interesados, la posibilidad de establecer reservas de viviendas, el procedimiento de asignación de las mismas y la publicidad tanto de la lista como de la promoción; los requisitos de acceso a las viviendas, así como el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento y su control por la Administración.

La Disposición derogatoria deroga la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales.

Por último, la Disposición final primera faculta al Consejero competente en materia de vivienda para desarrollar normativamente el decreto y la Disposición final segunda, la entrada en vigor.

#### **b) Análisis jurídico.**

Las redes supramunicipales, a las que se refiere la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, están constituidas por suelos públicos, de titularidad de la Comunidad Autónoma, que se obtienen por cesión obligatoria y que sólo se pueden destinar a los usos expresamente previstos en la Ley.

La actual redacción del artículo **91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid**, establece que *“los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la*



*Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una ley les otorgue, expresamente, el carácter de bienes de dominio público”.*

La antigua redacción de este precepto otorgaba carácter demanial a los suelos, sin embargo en el año 2010 se modificó para reconocerles carácter patrimonial. Dicha modificación fue cuestionada por el Estado por su posible contradicción con el Artículo 5.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), que señala que son *“Bienes y derechos de dominio público o demaniales los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales”.*

Esta cuestión fue resuelta por el Acuerdo de la Comisión Bilateral (Resolución de 29 de septiembre de 2001) acordándose la interpretación siguiente para el artículo 91.3 LS: *“Los suelos a los que se refiere dicho apartado tienen el carácter de demaniales siempre que así resulte de la aplicación de lo previsto en el Artículo 5.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y de su legislación específica”.*

De acuerdo a esta interpretación, los suelos tienen carácter demanial, por lo que se ha considerado que la construcción de viviendas por parte de un tercero se ha de hacer a través de la figura de concesión demanial.

### **3. ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA AL DECRETO 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.

En consecuencia y, a la vista del análisis de las cuestiones competenciales indicadas anteriormente, debe considerarse que el Proyecto de Decreto se ajusta al orden constitucional de distribución de competencias.

#### 4. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

##### a) Impacto económico.

Toda vez que este proyecto de Decreto sólo procede a la regulación del procedimiento a emplear para la asignación de las viviendas que se promuevan bajo el sistema de concesión en los suelos de redes supramunicipales, su aprobación y publicación, no producirá efecto inmediato alguno sobre la economía en general ni sobre el empleo; estos efectos se entienden se producirán en el momento de la puesta en funcionamiento de las concesiones (anuncio, licitación, adjudicación, ejecución y desarrollo). Una vez que se dé inicio al procedimiento de licitación y adjudicación de las concesiones se producirán el impacto en la economía y el empleo.

Por lo demás, el Decreto no tiene incidencia alguna sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad.

##### b) Impacto presupuestario.

El proyecto de Decreto, no tiene efectos financieros ni positivos ni negativos sobre los gastos y los ingresos públicos ni de los presupuestos Generales del Estado, ni de la Administración de la Comunidad de Madrid. Se solicitará informe a la Dirección General de Presupuestos.



## 5. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Se considera que el Proyecto de decreto tiene las siguientes cargas administrativas, a la vista del Anexo V de la Guía Metodológica vigente, y de la tabla de medición de cargas administrativas que incorpora el método simplificado de medición de cargas administrativas y de su reducción:

1. El concesionario deberá disponer una lista de interesados para cada concesión o para cada parcela objeto de la concesión, con un sistema que deje constancia del día y la hora de presentación de la solicitud.

### Artículo 4. 1 y 4.4

Tipo de carga administrativa: Llevanza de libros electrónica: 150€ x nº de empresas afectadas.

2. El concesionario deberá insertar un anuncio de apertura de la lista de interesados en 2 periódicos de amplia difusión en la comunidad de Madrid, en el BOCM y en la página web de la Comunidad de Madrid.

### Artículo 4.2

Tipo de carga administrativa: Obligación de comunicar y publicar: 100 € x 3 (2 periódicos y BOCM) x nº de empresas afectadas.

3. El interesado en acceder a una vivienda presentará una solicitud de inscripción en la lista.

### Artículo 4.3

Tipo de carga administrativa: Presentación de una solicitud presencial o electrónica: 80 € o 5 € x nº de potenciales solicitantes

4. El interesado deberá figurar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda Pública o con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

### Artículo 4.6

Tipo de carga administrativa: Inscripción en un registro, presencial o telemática: 110 € o 50 € x nº de potenciales solicitantes

5. La Comunidad de Madrid podrá supervisar en cualquier momento la asignación de las viviendas y verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso.

La Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios.



### Artículo 10.1 y 2

Tipo de carga administrativa: Presentación de facturas o documentos: 4 € nº de afectados (concesionarios y/o inquilinos)

No se ha hecho constar el importe global de las cargas administrativas por la dificultad (la práctica imposibilidad) de estimar la cifra de interesados, tanto de potenciales concesionarios como de solicitantes de vivienda.

A modo ejemplificativo se hace constar que, a 30 de noviembre de 2019, en la Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, están inscritos 11.036 solicitantes. Estos podrían considerarse potenciales solicitantes de vivienda en el cupo que se crease para jóvenes (menores de 35 años), si bien las viviendas a las que se refiere el proyecto de Decreto no sólo irán destinadas a jóvenes, sino también a otros sectores de la población..

Se indica también como dato a tomar en consideración respecto del número de potenciales concesiones, que existen 140 parcelas en 40 municipios.

Por último señalar que no hay una situación anterior a la que recurrir para valorar la reducción de cargas, pues la normativa anterior la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, fue publicada sin evaluación de las cargas (no existía la regulación actual).

## 6. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

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

#### **Impacto por razón de género.**

El proyecto de Decreto no contiene regulación en detalle suficiente como para apreciar un impacto por razón de género.

No obstante lo anterior, en el mismo se prevé la posibilidad de que los pliegos por los que se otorguen las concesiones para la promoción de las viviendas prevean un impacto positivo por razón de género habida cuenta que tales pliegos podrán incluir reservas de viviendas para víctimas de violencia de género. Todo de ello de conformidad con el derecho de acceso



preferente a la vivienda con protección pública que les reconoce la Ley 5/2005, de Ley 26/2015, del 28 de julio.

#### **Impacto sobre la familia, la infancia y adolescencia.**

Se solicitará informe para valorar el impacto que el proyecto de decreto tenga en la familia, la infancia y 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.

No obstante lo anterior, en el mismo se prevé la posibilidad de que los pliegos por los que se otorguen las concesiones para la promoción de las viviendas prevean un impacto positivo en las familias habida cuenta que tales pliegos podrán incluir reservas de viviendas para familias numerosas. Todo ello de conformidad con el beneficio de acceso preferente a la adjudicación a su favor de viviendas con protección pública previsto en la Ley 40/2013, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas.

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

El Decreto propuesto, 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 ni introducir 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 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.**



El Decreto propuesto no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado.

Por otro lado, de acuerdo con lo previsto en 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 su inclusión social “en los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un **cuatro por ciento** con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad” por lo que en cada promoción deberá reservarse un 4% de viviendas adaptadas.

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

### a) Consulta pública.

Con carácter previo a la elaboración de la 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 una consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días (del 25 de octubre al 8 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, se han recibido una serie de aportaciones. En el cuerpo de la presente Memoria se entra a valorar sólo aquellas que o bien se ha considerado oportuno acoger, o bien aquellas que se han considerado directamente relacionadas con la materia objeto de regulación (*muchas de ellas no guardan relación directa con el contenido de la regulación objeto de este proyecto de Decreto, sino con lo que será el contenido de las concesiones a otorgar para la promoción y gestión de las viviendas*).



1. Formuladas por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA) y por la Confederación Empresarial de Madrid (CEIM) en las que exponen varias cuestiones de diversa índole:

- Cuestiones relativas a los pliegos de condiciones (condiciones económicas); confirmación del interés por parte de los inversores; condiciones urbanísticas y fiscalidad: ninguna de estas cuestiones son objeto del texto proyectado, sino del desarrollo del plan de promoción de las viviendas a través de las concesiones demaniales.
- En cuanto a las cuestiones de índole jurídica, respecto de las propuestas formuladas:

Es necesario respetar el principio de publicidad y concurrencia por tratarse de viviendas públicas, por lo que en el texto se articula un sistema de inscripción en una Lista de Interesados, y entre los inscritos (que reúnan los requisitos de acceso) se atenderá al orden cronológico de inscripción en la lista. En consecuencia es necesario que la gestión de esta lista (asignación, rentas, contratos) corresponda al concesionario.

Respecto a la propuesta relativa a la posible exigencia de avales o que se instrumente un seguro por parte de la Administración: a fin de garantizar la solvencia de los inquilinos en el texto lo que se ha previsto es la inclusión de la exigencia de unos ingresos mínimos como requisito de acceso a las viviendas.

2. En cuanto a las aportaciones formuladas por José María Blázquez Pérez:

La mayor parte de las mismas son de índole económica, de urbanismo, mercado del suelo, de oportunidad de la norma, etc.

En cuanto a las consideraciones jurídicas, es cierto que la actual redacción del artículo 91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que *“los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una ley les otorgue, expresamente, el carácter de bienes de dominio público”*. Pero, según como se indica en esta Memoria (en el apartado Análisis Jurídico) la antigua redacción de este precepto otorgaba carácter demanial a los suelos, sin embargo en el año 2010 se modificó para reconocerles carácter patrimonial. Dicha modificación fue cuestionada por el Estado por su posible contradicción con el Artículo 5.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), habiéndose resuelto la cuestión



por el Acuerdo de la Comisión Bilateral (Resolución de 29 de septiembre de 2001) acordándose la interpretación siguiente para el artículo 91.3 LS: *“Los suelos a los que se refiere dicho apartado tienen el carácter de demaniales siempre que así resulte de la aplicación de lo previsto en el Artículo 5.1 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y de su legislación específica”*.

De acuerdo a esta interpretación, a los suelos ha de otorgárseles carácter demanial. Por ello se ha considerado que la construcción de viviendas por parte de un tercero y su explotación posterior mediante la formalización de los correspondientes contratos de arrendamiento, que harán que las viviendas sean destinadas a su fin último, se haga a través de la figura de concesión demanial.

En cuanto a la afirmación de que la Ley 6/1997, de 8 de enero, solo permite la intervención directa o mediante convenio, hay que tener en cuenta que la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en el capítulo II, Sección 2ª relativa a la *“Utilización de los bienes demaniales y su explotación”* regula el uso de los bienes demaniales (Artículo 29 d) incluyendo el *“Uso privativo con instalaciones u obras permanentes”* y detalla en su artículo 33 que *“La utilización y aprovechamiento de los bienes de dominio público prevista en el artículo anterior que requiera la realización de obras de carácter permanente o instalaciones fijas, será otorgada por el titular de la consejería a la que estén adscritos mediante concesión administrativa y por un tiempo limitado que no podrá exceder, incluidas las prórrogas, de setenta y cinco años, salvo que la legislación especial señale un plazo distinto”*.

3. Propuestas de la Asociación de Empresas de la Construcción (AECOM).

Respecto a la propuesta de que la Comunidad de Madrid, asuma un seguro de alquiler se indica lo mismo que para la propuesta de ASPRIMA; para garantizar la solvencia de los inquilinos, en el texto del decreto se prevé la exigencia de unos ingresos mínimos como requisito de acceso a las viviendas.

4. Alegaciones de Comisiones Obreras de Madrid (CCOO)

Se regulará el sistema de asignación que se considere más eficaz en la medida en que las viviendas van a ser gestionadas por un tercero, con las garantías suficientes de objetividad cumpliendo los principios de publicidad y concurrencia.

5. Por último, respecto a las alegaciones formuladas por UGT-Madrid



Se pretende que las viviendas que se promuevan, con el fin de cumplir la finalidad de los suelos integrados en redes supramunicipales, es decir su destino a viviendas públicas o de integración social, estén sujetas a alguno de los regímenes de protección pública determinado en la legislación vigente.

Se indica, en la consideración séptima, que se trata de suelo de carácter demanial que “en ningún caso podrá ser pasado a patrimonial para ponerlo dentro del tráfico jurídico”. A este respecto hay que tener en cuenta tratándose de bienes demaniales es de aplicación lo previsto en la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, que regula en su capítulo II, el régimen jurídico de los bienes de dominio público, su utilización y explotación.

## 2. Tramitación posterior.

El decreto proyectado se someterá al trámite de audiencia e información pública, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre.

Asimismo se someterá a los informes de impacto por razón de género, en la infancia y adolescencia, en la familia y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género y se remitirá a informes de observaciones de las Secretarías Generales Técnicas.

Se solicitarán los informes de la Oficina de Calidad Normativa, del Consejo de Consumo, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y de la Comisión Jurídica Asesora.

Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

