

Ref. Informe 57/2020

Artículo 26 LG

INFORME 57/2020 DE COORDINACIÓN Y CALIDAD NORMATIVA DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local ha remitido proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que, junto con su correspondiente memoria de análisis de impacto normativo (en adelante MAIN), somete, con fecha de 20 de octubre de 2020, a informe de calidad normativa de esta Secretaría General Técnica, conforme a lo previsto en el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno (en adelante, LG), en relación con el artículo 2 del Real Decreto 1081/2017, de 29 de diciembre, por el que se establece el régimen de funcionamiento de la Oficina de Coordinación y Calidad Normativa y el artículo 15.3.a) del Decreto 282/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia.

Efectivamente, el artículo 15.3.a) del Decreto 282/2019, de 29 de octubre atribuye a la Secretaría General Técnica de esta consejería la competencia para la emisión del informe de calidad normativa, con la finalidad de garantizar la coordinación y la calidad de la actividad normativa del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Conviene advertir que en materia de procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general en el ámbito de la Comunidad de Madrid se aplica, con carácter supletorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la regulación estatal contenida en la LG y sus disposiciones de desarrollo en materia de coordinación y calidad normativa, en particular, el Real Decreto 1081/2017 citado arriba, el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria



del Análisis de Impacto Normativo y su Guía Metodológica aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009, todo ello sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones específicas adoptadas por la Comunidad de Madrid, especialmente en la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en adelante, LTPCM), así como las demás citadas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 5 de marzo de 2019, por el que se aprueban las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general (en adelante, Instrucciones del Consejo de Gobierno).

Examinado el contenido del proyecto normativo referido y su correspondiente memoria, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26.9 de la LG, se emite el siguiente informe de coordinación y calidad normativa:

1. OBJETO

En la ficha del resumen ejecutivo de la MAIN se sintetiza el objetivo de la norma propuesta:

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

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

2.1. Estructura

El proyecto que se recibe para informe consta de un preámbulo, cincuenta y cuatro artículos divididos en tres capítulos, tres disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria, dos finales y seis anexos.

2.2. Contenido

El contenido del proyecto de decreto se resume en el apartado 2.a) de la MAIN:



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

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

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

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

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

Finalmente, se establecen los precios de venta y renta de las viviendas, haciendo hincapié en la prevención de los posibles sobrepuestos en las promociones en régimen de cooperativa o Comunidad de bienes, por lo que expresamente se prevén como pagos a cuenta aquellas aportaciones que supongan un pago anticipado efectuado por los cooperativistas o los comuneros a cuenta de la futura entrega de las viviendas, cualquiera que sea el concepto al que se impute el pago (aportaciones a los gastos de constitución, financiación o funcionamiento de la cooperativa o a los gastos de constitución de las edificaciones), así como la mención expresa de que la realización de sustituciones o cambios de elementos del interior de las viviendas (instalaciones de aire, mobiliario, suelos, alicatados, etc.) o cualquiera de sus anexos vinculados, no podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Respecto a los requisitos de acceso, se ha indicado de manera expresa que deben cumplirse tanto en primera como en segundas y posteriores transmisiones, se ha clarificado el modo de computar los ingresos y se han incorporado nuevas excepciones al requisito de ausencia de titularidades para determinados colectivos, a fin de adaptar la normativa a la realidad social. También se han contemplado los casos en los que, de forma excepcional, las personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia pueden acceder a este tipo de viviendas.

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

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

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

Respecto a las Disposiciones Adicionales, la Disposición adicional primera, “De las Viviendas de Protección Oficial calificadas o las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre”, regula las especialidades en el precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de este tipo de viviendas, y permite, como novedad, la cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta por sus titulares, bien para destinarlas a alquiler social, en el supuesto de entidades de crédito, o bien, en el caso de particulares que necesiten trasladar su domicilio habitual por causa de su discapacidad o mayores de 65 años que vayan a acceder a una vivienda destinada al alquiler en rotación.



La Disposición adicional segunda, regula los “Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo de decretos anteriores y de las Viviendas acogidas a la financiación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio”. A través de esta disposición se fija el coeficiente para determinar el precio máximo de venta de las viviendas a que se refiere el artículo 33.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

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

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

Del mismo modo, la Disposición transitoria segunda, denominada “Promociones de Viviendas con Protección Pública con calificación provisional”, permite a los promotores de viviendas calificadas provisionalmente en los seis meses anteriores a su entrada en vigor, solicitar para la misma promoción nueva calificación provisional al amparo del nuevo reglamento, previa renuncia a la calificación otorgada.

La Disposición transitoria tercera, “De las Viviendas con Protección Pública o de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo de decretos anteriores”, regula la normativa aplicable a las viviendas calificadas al amparo de regímenes anteriores.

La Disposición transitoria cuarta “De las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra y con Opción de Compra para Jóvenes”, regula con carácter específico esta tipología de viviendas titularidad de la Agencia de Vivienda Social.

Finalmente, la Disposición transitoria quinta, sobre “Regularización de actuaciones”, introduce un novedoso procedimiento para revisar aquellas actuaciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto sin la correspondiente autorización administrativa, siempre que, a la fecha de su realización, cumpliesen los requisitos para el otorgamiento de la misma, a fin de adecuarlas a la legalidad.

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



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

3. ANÁLISIS DEL PROYECTO

3.1. Rango de la propuesta normativa, congruencia de la iniciativa con el resto del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea y con otras que se estén elaborando en la Comunidad de Madrid

El artículo 148.1.3ª de la Constitución Española establece que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y el 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.

Al amparo de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, cuya disposición final primera autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones para su aplicación y desarrollo sean necesarias, en concreto, el vigente Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de decreto propuesto tiene carácter ejecutivo, en cuanto desarrolla y pormenoriza dicha ley y, consecuentemente, deroga y sustituye al Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Por otro lado, para la aprobación de este desarrollo reglamentario es competente el Consejo de Gobierno, en función de lo establecido en el artículo 21.g) de la Ley 17/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, puede afirmarse que, sin perjuicio de las observaciones incluidas en otros puntos de este informe, el rango y naturaleza de la norma propuesta se



adecúa al objeto regulado y a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico, vigente.

No obstante, se sugiere llevar a cabo en la MAIN una argumentación más detallada de los fundamentos legales que amparan las siguientes medidas:

- La aplicación a las viviendas ya calificadas definitivamente como de protección pública al amparo de la normativa vigente y otras anteriores, de determinados preceptos del decreto propuesto, especialmente la necesidad de autorización para el arrendamiento y venta y la necesidad de que los compradores y arrendatarios en segundas y posteriores transmisiones cumplan los mismos requisitos de renta.

La justificación de esta novedad, establecida por disposición adicional segunda y por la disposición transitoria tercera, debería explicar sucintamente por qué, conforme a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 154/2015, de 9 de julio de 2015, relativa a la Ley de Andalucía 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo, dichas previsiones no suponen infracción del principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos individuales (art. 9.3 CE), como tampoco lesión del derecho de propiedad (art. 33 CE).

- El establecimiento, en la disposición transitoria quinta, de una “regularización de actuaciones” para “actuaciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto sin la correspondiente autorización administrativa,” y que prevé la posible concesión de esa regularización por silencio administrativo positivo. Esta justificación debería explicar sucintamente los mecanismos en virtud de los cuales dicha previsión no provocará la generación de actos nulos por permitir el acceso a “facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición” [artículo 47.1.f) LPAC].

Se sugiere también analizar la compatibilidad de artículo 17 del proyecto de decreto, que establece que “Las Cooperativas y Comunidades de Bienes sólo podrán promover viviendas calificadas en régimen de uso propio”, con los artículos 115 y 116 de Anteproyecto de Ley de Emprendimiento Colectivo reguladora de las Cooperativas



de la Comunidad de Madrid, sobre el que recayó informe de calidad normativa 29/2020, de 13 de mayo, y que establecen el régimen jurídico aplicable a las cooperativas de viviendas.

3.2. Principios de buena regulación y calidad técnica

En distintos apartados del preámbulo se hace una justificación de su adecuación a los principios de buena regulación conforme a lo exigido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).

El cumplimiento del principio de transparencia se justifica en los párrafos tres, cuatro y cinco del apartado IV del preámbulo al mencionar en todos ellos la celebración de los trámites de consulta pública previa y de audiencia e información públicas. Para evitar esta reiteración, innecesaria, se sugiere incluir esta referencia solo en el párrafo tercero, en el que se hace mención expresa a este principio, revisando su redacción para incluir tanto la referencia a la celebración del trámite de audiencia e información pública como el de consulta pública previa.

Se omite en el preámbulo la justificación del principio de eficiencia, pero, teniendo en cuenta que la norma implanta nuevas cargas administrativas y afecta a las ya existentes, es necesario incluir, también, la justificación de este principio.

3.3. Calidad técnica

En relación con la calidad técnica de la propuesta, entendida como correcto uso del lenguaje y el cumplimiento de las Directrices de técnica normativa, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid, se formulan las observaciones que se exponen seguidamente:

(i) La regla 7 de la Directrices de técnica normativa establece que:

El nombre de la disposición es la parte del título que indica el contenido y objeto de aquella, la que permite identificarla y describir su contenido esencial. La redacción del



nombre deberá ser clara y concisa y evitará la inclusión de descripciones propias de la parte dispositiva. Deberá reflejar con exactitud y precisión la materia regulada, de modo que permita hacerse una idea de su contenido y diferenciarlo del de cualquier otra disposición.

La estructura del proyecto de decreto, a diferencia del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, al que pretende derogar y sustituir, no recoge en su anexo un “reglamento” que es aprobado por la parte sustantiva del articulado.

Se sugiere por ello sustituir:

Proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Por:

Proyecto de decreto por el que se regulan la Viviendas con Protección Pública en la Comunidad de Madrid.

(ii) En el sexto párrafo de la parte III del preámbulo se sugiere, para mejorar la precisión y corrección gramatical de su redacción, sustituir:

[...] se añade la mención expresa a elementos del interior de las viviendas o en cualquiera de sus anexos vinculados a la vivienda (instalaciones de aire, mobiliario, suelos, alicatados, etc.), como partes de la protección.

Por:

[...] se añade la mención expresa a elementos del interior de las viviendas o en cualquiera de sus anexos vinculados a la vivienda como, por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, mobiliario, suelos y alicatados, como partes de la vivienda sujetas a protección pública.

(iii) En el cuarto párrafo de la parte IV del preámbulo se sugiere sustituir:

[...] esta quedará a disposición de consulta en la base de legislación de la Comunidad de Madrid contenida en el Portal de Transparencia de esta Comunidad.

Por:

[...] esta podrá consultarse en la base de legislación de la Comunidad de Madrid contenida en el Portal de la Transparencia.



(iv) El apartado V de las mencionadas directrices establece que el uso de las mayúsculas deberá restringirse lo máximo posible.

Se sugiere replantearse, en primer lugar, el uso sistemático de mayúsculas para hacer referencia a la “Vivienda de Protección Pública” y, en general, a todos los conceptos creados por el decreto como “Registro de Demandantes de Vivienda”, “Viviendas con Protección Pública General”, “Viviendas con Protección Pública Especial y otros similares”.

En este sentido, deben escribirse también con minúsculas, entre otras, las palabras: “Dirección General” (artículos 13, 24.5, 49.1 y 54), “Derecho” (artículo 14.1), “Orden” (artículo 14.2, 17.4), “Oficina de Supervisión de Proyectos” [(22.1.c), 23.2.f), anexos], “Registro de la propiedad” (artículos 14.2, 22.1.d), 23.b) y 45.3, anexos), “Derecho” (artículo 12.1, 22.1.d), anexos), “Colegios Profesionales” (artículos 24.2.f) y g), “Administración” (artículo 21.3, 22.1 y 2, 23.1 y 2, 25,b), 43.1, anexos), “Administraciones Públicas” (artículos 26, 32.3, 34.3, 47.2, 49.1, 50.1, 53.1 y 2), “Disposición Adicional Primera” (artículos 35), “Certificados Electrónicos (artículo 49.2), “Registro” (artículo 49.5, 47.2 y 5, 48, título de los artículos 50 y 52, artículo 53, anexos), “Resolución” (artículo 50.3), “Consejero” (disposición final segunda), así como todas las palabras después de dos puntos que actualmente están escritas en mayúsculas (artículo 3.1 artículo 4.11 y título artículo 49, <https://www.fundeu.es/recomendacion/uso-de-minusculas-y-mayusculas-despues-de-dos-puntos-1532/>).

La referencia a los impuestos (artículo 4.5 y 4.6) debe escribirse en minúsculas, debiéndose utilizar solo las mayúsculas para las siglas que lo identifican (IVA, IRPF, <https://www.fundeu.es/dudas/palabra-clave/irpf/>).

(v) Conforme a la regla 31 de las Directrices de técnica normativa “No podrán utilizarse, en ningún caso, guiones, asteriscos ni otro tipo de marcas en el texto de la disposición”.



Se sugiere, por ello, eliminar la barra diagonal de, entre otras, las expresiones “defectos y/o documentación” (artículo 24.2), “comprador/arrendatario” [artículo 43.1.c)] y “separación/divorcio” [artículo 43.1.e)].

Deben, igualmente, eliminarse los paréntesis del segundo párrafo de la parte I del preámbulo, del sexto párrafo de la parte II del preámbulo y de los artículos 3.2.b), 7.2 y 14.2.

(vi) La línea inicial de los párrafos debe escribirse con el sangrado incluido en las reglas de composición de la regla 29 de las directrices de técnica normativa.

El título de las secciones debe escribirse, conforme a la regla 24 de las Directrices de técnica normativa, “centrado, mayúscula, sin punto”, en lugar de con minúsculas como se hace ahora.

(vii) Con carácter general puede afirmarse que muchos de los artículos del proyecto de decreto, al igual que ocurre con muchos de los apartados contenidos en estos, son excesivamente largos, lo que dificulta su inteligibilidad y comprensión.

Sin perjuicio de las observaciones concretas que se realizarán en este informe respecto a algunos artículos, se sugiere, en general, revisar la composición de estos conforme a los criterios establecidos por las reglas 26, 29 30 y 31 de las Directrices de técnica normativa.

(viii) Se sugiere, con carácter general, cuando los artículos contienen largas enumeraciones en frases separadas por comas, utilizar los criterios establecidos por la regla 32 de las Directrices de técnica normativa y mostrarlas conforme a los criterios allí señalados.

Así, por ejemplo, el artículo 3.1.a) detalla las superficies útiles mínimas de los distintos tipos de vivienda de protección oficial, de modo que la comprensión de la información allí contenida se ve dificultada porque no se utilizan las mencionadas reglas.

Así, se sugiere, creando un artículo específico para incluir estos preceptos, sustituir:

Superficie: Tendrá (n) una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados. La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados para viviendas de precio básico, 110 metros



cuadrados útiles para viviendas de precio limitado y 125 metros cuadrados útiles cuando se trate de viviendas destinadas a familias numerosas. En el caso de las viviendas unifamiliares, tendrán una superficie útil máxima de 100 metros cuadrados para viviendas de precio básico y de 120 metros cuadrados útiles para viviendas de precio limitado, con la excepción indicada para las viviendas destinadas a familias numerosas.

En cualquier caso, las viviendas tendrán una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados.

Por:

Las viviendas tendrán una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados y su superficie útil máxima será de:

- a) 90 metros cuadrados para viviendas de precio básico.
- b) 110 metros cuadrados útiles para viviendas de precio limitado.
- c) 125 metros cuadrados útiles para viviendas destinadas a familias numerosas.
- d) 100 metros cuadrados para viviendas unifamiliares de precio básico.
- e) 120 metros cuadrados para viviendas unifamiliares de precio limitado.
- f) 150 metros cuadrados para viviendas unifamiliares destinadas a familias numerosas.

Hacemos extensiva esta misma sugerencia, entre otros, a los artículos 4.15. a), 4.15.e), 7.2, 7.4, 14.2, 18.1.a) ,18.1.b y a la disposición transitoria tercera.

(viii) En el artículo 2 se sugiere, por incluir la redacción actual información redundante e innecesaria, sustituir:

[...] calificadas como tal por la Comunidad de Madrid a través de la consejería competente en materia de vivienda.

Por:

[...] calificadas como tal por la consejería competente en materia de vivienda.

(ix) En el artículo 3.1.a) se sugiere especificar expresamente en qué supuestos las viviendas destinadas a familias numerosas se encuadran dentro de las de precio básico y cuándo dentro de las de precio limitado.

En el caso de las viviendas destinadas a familias numerosas se establece un límite de 125 metros cuadrados útiles, salvo que se trate de viviendas unifamiliares, en cuyo



caso se indica que “con la excepción indicada para las viviendas destinadas a familias numerosas”. Aunque esta redacción puede entenderse en el sentido de que debe aplicarse en este caso también el límite de 125 metros cuadrados útiles, se trata de una precisión cuyo alcance no es completamente claro.

En resumen, se sugiere modificar la redacción para evitar cualquier duda respecto al régimen en este aspecto de las viviendas destinadas a familias numerosas.

Se debe sustituir también, para concordar gramaticalmente, “tendrá” por “tendrán”.

En el último párrafo del artículo, debe citarse la “Ley de Arrendamientos Urbanos” de modo completo en aplicación de la regla 80 de las Directrices de técnica normativa, que establece que “[l]a primera cita, tanto en la parte expositiva como en la parte dispositiva, deberá realizarse completa y podrá abreviarse en las demás ocasiones señalando únicamente tipo, número y año, en su caso, y fecha”.

(x) En el artículo 4, denominado, “conceptos generales” se afirma que “A efectos de este reglamento, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:”, introduciendo a continuación una relación con dieciocho de estas.

Debe recordarse, al respecto, que la regla 19 de las Directrices de técnica normativa establecen que, cuando se incluye en un proyecto normativo un precepto con definiciones, este debe incluirse en segundo lugar, inmediatamente después de la regulación del objeto e inmediatamente antes de la regulación del ámbito de aplicación. El artículo 4 actual debería, por lo tanto, incluirse antes de los actuales artículos 2 (“Ámbito de aplicación”) y artículo 3 (“Tipos de Viviendas con Protección Pública”). Por otro lado, deberían eliminarse de este artículo los elementos sustantivos que no contribuyen a definir los conceptos que luego son utilizados en el resto del decreto, sino que establecen una regulación sustantiva de las viviendas de protección oficial.

Así, por ejemplo, en el primer apartado de este artículo se acomete adecuadamente la definición de “Adquirente” al afirmar que “es el comprador, socio de cooperativa o miembro de comunidad de bienes, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada”.



Sin embargo, la segunda oración de este apartado introduce requisitos y reglas sobre cómo han de realizarse las adjudicaciones para que la vivienda pueda ser considerada de protección oficial (“La adjudicación podrá realizarse mediante contrato de compraventa en el caso de los compradores, título de adjudicación para los socios cooperativistas y escritura de división horizontal con adjudicación de vivienda para los miembros de comunidad de bienes, respetando en todo caso los principios de igualdad, concurrencia y publicidad”). Estas consideraciones sustantivas deberían incluirse en los posteriores artículos que tienen esta función regulatoria.

Se sugiere utilizar el mismo criterio también en el resto de los apartados del artículo 4.

Se sugiere revisar la referencia al artículo 33.b) realizada en el segundo párrafo del artículo 4.2, (“de conformidad con lo previsto en el artículo 12 y 33 b”), ya que dicho artículo no existe en el proyecto remitido a informe.

(xi) La enumeración de coeficientes del artículo 4.5 debe realizarse y numerarse conforme a los criterios de la mencionada regla 32 de las Directrices.

(xii) En el artículo 4.6 se establece que se considera como unidad familiar “la definida como tal por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, así como las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto”.

Para incrementar la seguridad jurídica de los posibles destinatarios de la norma se sugiere hacer una remisión expresa a las que actualmente son de aplicación en la Comunidad de Madrid en esa materia, del mismo modo que ya se hace en el artículo 4.12 al referirse al “Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, o normativa que la sustituya”.

(xiii) En el artículo 4.10, que introduce la definición de vivienda vacía, se sugiere para mayor claridad, completar esta definición incluyendo la excepción que se contempla en el artículo 8, que regula posibilidad de mantener desocupada la vivienda previa



autorización de la consejería competente en materia de vivienda, proponiéndose sustituir la redacción actual:

Vivienda vacía: aquella que permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año.

Por:

Vivienda vacía: aquella que permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo los supuestos de autorización por causa justificada y por el tiempo que se determine por la consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en el artículo 8.1.

En el artículo 4.12, se considera innecesaria la cita del Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, por lo que se sugiere eliminarla, o, en caso de mantenerla, realizarla de modo completo, de conformidad con la regla 80 de las Directrices de técnica normativa mencionada anteriormente.

En el artículo 4.15 se sugiere sustituir “Superficies de vivienda” por “Superficie de las viviendas”, en el 4.16 “Superficies de plazas de garaje” por “Superficie de las plazas de garaje”, en el 4.17 “Superficies de trastero y de instalaciones complementarias” por “Superficie de los trasteros y de las instalaciones complementarias” y en el 4.18 “Superficies de locales” por “Superficie de los locales”.

(xiv) En el artículo 7.1 se observa una posible contradicción entre las afirmaciones de que la protección pública se extiende no solo a la vivienda sino también a los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda con protección pública y la de que “su venta y alquiler serán libres”.

Se sugiere valorar, por ello, acometer una redacción más precisa de este precepto, o en caso de que la redacción actual se considere adecuada, aclarar concisamente su alcance en el punto correspondiente de la MAIN.

(xv) El artículo 9.1 el proyecto de decreto establece que para la realización de obras en las viviendas con protección pública requerirán autorización cuando “supongan una modificación en las superficies de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva”.



La formulación actual de este precepto no permite discernir con certeza qué tipo de obras requieren autorización, por lo que se sugiere elaborar una redacción que permita determinar de forma más precisa el alcance de esta obligación.

Se sugiere también, en aras de la precisión técnica de su redacción, sustituir:

No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Por:

No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a la legislación urbanística.

(xvi) El artículo 11 del proyecto de decreto establece que se podrá proceder a la venta de las viviendas de protección pública a personas que cumplan los requisitos del artículo 32 del proyecto de decreto, previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda.

Esta autorización no será necesaria, sin embargo, en “los supuestos de transmisión de vivienda como consecuencia de una ejecución judicial o herencia”.

Se sugiere que se incluya en este artículo el régimen jurídico al que queda sometida la donación “inter vivos” de estas viviendas, supuesto que ahora no se encuentra regulado en este precepto, al menos de forma expresa.

(xvii) Respecto al artículo 12, se sugiere motivar sucintamente en la MAIN los motivos por los que la limitación del precio de transmisión de viviendas con protección pública se excepciona en las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento, para las que se permite su transmisión a precio libre.

De igual modo, parece también adecuado incluir en la MAIN una justificación de los motivos por los que, pese a que se considera preferible que estas viviendas las gestionen personas jurídicas “de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales” (a las que se concede derecho de adquisición preferente), se establece, sin embargo, la posibilidad de que finalmente las adquiera y gestione cualquier persona jurídica que cumpla meramente “con la definición de promotor que establece el artículo 4”.



En cualquier caso, para incrementar la seguridad jurídica del precepto, se sugiere también precisar en mayor medida los supuestos de “perjuicios a terceros” que podrían habilitar a la Comunidad de Madrid a negar la autorización de este tipo de enajenaciones.

(xviii) En el artículo 13 se sugiere, a fin de reforzar el principio de seguridad jurídica, indicar expresamente si, en los supuestos indicados, es posible adjudicar a personas no pertenecientes a familias numerosas viviendas con un tamaño solo previstas para estas en el artículo 3 del proyecto de decreto.

(xix) En el artículo 14.3, se sugiere para aumentar la precisión técnica de su redacción, sustituir:

[...] para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid.

Por:

[...] para cada uno de sus municipios, distritos y barrios.

(xix) El artículo 15.2 establece que:

En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada, de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

Para incrementar la seguridad jurídica del precepto, se sugiere incluir expresamente en él si queda o no prohibida la venta de los muebles del propietario al arrendatario y, si sí que se permite, si queda sometida a límites (la cuantía de la renta mensual o anual máxima, por ejemplo).

(xx) El artículo 15.3 establece que:

La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Se sugiere incluir expresamente en él si se podrá proceder en todo caso a la actualización de rentas o si, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley



29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, es necesario que esta esté prevista en el contrato de arrendamiento y “[e]n defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos”.

De igual modo, se sugiere introducir una mención expresa a la necesidad, o no, de ajustarse a otros aspectos del mencionado precepto legal, como la utilización del “Índice de Garantía de Competitividad” como mecanismo de referencia y la necesidad de notificar al arrendatario dicho incremento, y si este así lo exigiera, proporcionarle la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

(xxi) En el artículo 16 se sugiere valorar la inclusión de una mención expresa a si el acceso a estas viviendas en arrendamiento es exclusiva para los estudiantes universitarios o si pueden también acceder estudiantes de otras enseñanzas que forman parte de la educación superior como las enseñanzas artísticas superiores, la formación profesional de grado superior, las enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño de grado superior y las enseñanzas deportivas de grado superior (ver artículo 3.5 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación) y si pueden acceder también otros miembros de la comunidad universitaria en programas de intercambio (profesorado, personal de administración y servicios).

Para aumentar la seguridad jurídica de este precepto se sugiere, en general, una mejora de su redacción, así como de forma específica, incluir expresamente si la oferta de “servicio de internet ilimitado, cable, wifi” es o no obligatoria en este tipo de alojamiento, debiéndose incorporar, en el caso que sí lo sea, dicha exigencia al artículo 3.2.b).

En cualquier caso, el contenido del apartado 2 de este artículo es demasiado extenso, por lo que, conforme a los criterios establecidos por las reglas 26, 30 y 31 de las Directrices de técnica normativa, se sugiere crear un tercer apartado para este artículo, que incluya todo el contenido de este a partir de “El precio del alojamiento incluirá:”.

(xxii) Respecto al contenido y motivación del artículo 17.2, que establece que “Las Cooperativas y Comunidades de Bienes sólo podrán promover viviendas calificadas



“en régimen de uso propio”, y su posible relación con el Anteproyecto de Ley de Emprendimiento Colectivo reguladora de las Cooperativas de la Comunidad de Madrid, nos remitimos a lo expuesto en el apartado 3.1 de este informe.

(xxiii) En el artículo 18.1.b) se establece que si en el planeamiento urbanístico “[...] se hubiesen fijado coeficientes de ponderación diferentes a cada uno de los regímenes de Viviendas de Protección Pública, se tendrán en cuenta las siguientes asimilaciones a efectos urbanísticos”:

Cuando se indique Residencial VPO, Viviendas con Protección Pública (VPP), Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB), Viviendas con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, sólo se podrán construir Viviendas con Protección Pública General de precio básico.

Se sugiere, para incrementar la seguridad jurídica de este precepto, si en este tipo de suelo se podrán construir viviendas para familias numerosas [de hasta 125 metros cuadrados útiles según el artículo 3.1.a)].

(xxiv) El artículo 19, conforme a lo establecido en las reglas 29 a 31 de las Directrices, debería subdividirse en apartados numerados con cardinales arábigos.

En la frase final del último párrafo, por concordancia gramatical, debería sustituirse:

Igualmente, si entrase en la cooperativa un socio nuevo que necesitase una vivienda adaptada.

Por:

Lo mismo deberá hacer si entrase en la cooperativa un socio nuevo que necesitase una vivienda adaptada.

(xxv) En el artículo 21.3 se sugiere sustituir “Administración” por “Comunidad de Madrid”, observación que se hace extensiva, entre otros, a los artículos 22.1, 22.2, 23.1, 23.2, 25.b) y 43.1.

(xxvi) En el artículo 22 se sugiere subdividir el primer apartado, de extensión excesiva, creando uno nuevo a partir de “Sin perjuicio de las facultades de comprobación”.



Este apartado primero del artículo establece que los promotores para obtener la calificación provisional deben presentar una declaración responsable que debe ir acompañada de la documentación que se enumera a continuación.

Sin embargo, el modelo de declaración responsable que se recoge en el Anexo I indica que el solicitante declara disponer de esta documentación. Y apartado 2 del artículo señala que el promotor “a la fecha de presentación de la declaración responsable deberá disponer de la documentación declarada, pudiendo la consejería competente en materia de vivienda requerir en cualquier momento su aportación”.

Se sugiere, a efectos de eliminar esta contradicción, revisar la regulación que se realiza de este aspecto.

(xxvii) En el artículo 23 se sugiere subdividir el último apartado (cuarto), de extensión excesiva, creando uno nuevo a partir de “En este caso el promotor”.

Respecto de la regulación que contiene este artículo, relativa a la modificación de la calificación provisional, se realiza la misma observación que se ha planteado al artículo 22, en relación con la documentación que ha de acompañar a la declaración responsable.

(xxviii) En el artículo 24 se sugiere subdividir el apartado quinto, de extensión excesiva, creando uno nuevo a partir de “La forma en que se hará constar”.

En el artículo 24.5 se sugiere también, por incluir una reproducción innecesaria e incompleta del artículo 121 de la LPAC, sustituir:

Contra dicha resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el competente para resolverlo, en el plazo de un mes.

Por:

Dicha resolución no agota la vía administrativa y es susceptible de recurso de alzada.

(xxix) En el artículo 28 se sugiere, para evitar el uso excesivo de palabras relacionadas con el verbo “acreditar”, sustituir:

[...] siempre que acredite en el momento de la solicitud de transformación, mediante la aportación de la documentación acreditativa del artículo 43 [...].



Por:

[...] siempre que acredite en el momento de la solicitud de transformación, mediante la aportación de la documentación del artículo 43[...].

(xxx) En el artículo 30.1 se sugiere sustituir:

El acceso a la Vivienda con Protección Pública General será en propiedad o en arrendamiento.

Por:

El acceso a la Vivienda con Protección Pública General se realizará en régimen de propiedad o arrendamiento.

Se extiende dicha sugerencia al artículo 30.2.

(xxxii) En el artículo 32 se establecen los requisitos de acceso a la vivienda con protección pública. Se exige en este, además de la mayoría de edad, la nacionalidad española o residencia legal en España y la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Comunidad de Madrid, requisitos de carácter económico: no superar unos determinados ingresos anuales y, salvo en algunos supuestos, no ser propietario de una vivienda.

No se exige, sin embargo, ningún límite en la cuantía del patrimonio del ciudadano en elementos diferentes al de la vivienda, circunstancia cuya coherencia con el resto de los requisitos exigidos parece aconsejable justificar en la MAIN.

Se sugiere también una motivación al hecho de que no se exija en el proyecto de decreto la residencia en la Comunidad de Madrid para poder acceder en ella a viviendas de protección pública y cómo, al no exigirse esta conexión territorial, se justifica la exclusión de este derecho a ciudadanos comunitarios que no residan en España.

(xxxiii) En el artículo 33.1 se establece que no se considerará titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, a los efectos de impedir el acceso a una vivienda pública:

Cuando el derecho recaiga sobre una parte alícuota, de una o varias viviendas, que sumadas en su conjunto no excedan del 50 por 100 y se hayan adquirido por título de



herencia. O se haya heredado el 100% de una vivienda fuera de la Comunidad de Madrid y se acredite que no constituye el domicilio habitual y permanente del adquirente o miembros de su unidad familiar.

Se sugiere incluir en la MAIN una justificación de porqué estas excepciones no van acompañadas de límites económicos, permitiéndose el acceso a la vivienda protegida de personas que pueden ser propietarias de patrimonios inmobiliarios de gran valor.

En cualquier caso, debe sustituirse “herencia. O se haya heredado” por “herencia, o se haya heredado”, o incluir los dos supuestos en un apartado distinto, renumerando el resto de los apartados del artículo:

Se sugiere también sustituir:

A efectos del artículo 32.1 e), no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute [...]

Por:

A efectos del artículo 32.1 e), no se considerará titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute [...].

(xxxiii) En el artículo 35 se afirma que:

Las Viviendas con Protección Pública Especial destinadas al alquiler en rotación estarán destinadas a personas necesitadas de algún tipo de protección social, preferentemente aquellas que acrediten especial necesidad, entendiendo por tales a los jóvenes en proceso de emancipación, mayores de 65 años o personas dependientes, o cualquier otro colectivo en situación o riesgo de exclusión social.

Se sugiere que se matice en el articulado, o en caso contrario se justifique en la MAIN, la asimilación, sin consideraciones adicionales de renta o circunstancias sociales, entre “jóvenes en proceso de emancipación” y “mayores de 65 años” con “cualquier otro colectivo en situación o riesgo de exclusión social”.

(xxxiv) El artículo 36 regula los requisitos relativos a las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes universitarios.

Respecto a la sugerencia de incluir expresamente en el decreto la previsión de si podrán acceder también a dichas viviendas otros estudiantes de educación superior (enseñanzas artísticas superiores, formación profesional de grado superior,



enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño de grado superior, enseñanzas deportivas de grado superior) nos remitimos a lo ya dicho en este informe en nuestras observaciones al artículo 16.

(xxxv) El apartado 6 del artículo 39 resulta demasiado extenso, y conforme a los criterios establecidos por las reglas 26, 30 y 31 de las Directrices de técnica normativa, se sugiere crear un tercer apartado para este artículo, que incluya todo el contenido de este a partir de “En el momento del otorgamiento”.

(xxxvi) El artículo 49.1 hace mención a que se incluye en el Anexo V el modelo normalizado de solicitud de inscripción al registro de demandantes de vivienda pública. Sin embargo, este anexo V se encuentra actualmente en blanco y sin contenido, debiendo solventarse esta omisión.

(xxxvii) El artículo 49.5 establece que “La solicitud podrá formalizarse a título individual, o como miembros de una unidad familiar”, sugiriéndose que en este último caso la solicitud debe incorporar la firma de todos los miembros de la unidad familiar que sean mayores de edad.

(xxxviii) En el artículo 50.3.d) se establece que la cancelación de la inscripción podrá tener lugar, entre otros supuestos, “De oficio, por causa debidamente justificada”.

Para incrementar la seguridad jurídica del procedimiento se sugiere incluir en dicho precepto una regulación más precisa de los motivos que pueden dar lugar a la cancelación de oficio en el registro de una solicitud de vivienda pública.

(xxxix) En el artículo 52, donde se establece como una de las causas de cancelación de la inscripción en el registro de demandantes de vivienda pública por “el transcurso del plazo de dos años, desde la inscripción o desde la última modificación de la misma sin que se hubiere procedido a la renovación” [artículo 52.3.a)], se sugiere valorar la inclusión en el precepto de la exigencia de establecer un mecanismo de recordatorios a los ciudadanos inscritos de la cercanía del plazo mencionado para que evitar que el mero olvido de la necesidad de proceder a dicha renovación tenga como



consecuencia la salida del registro de personas que aún son solicitantes de dichas viviendas.

(XL) El contenido del apartado 4 de la disposición adicional primera, donde se regulan los supuestos en los que podrá cederse en arrendamiento el uso de las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta, no se ajusta a ninguno de los supuestos que la regla 39 de las Directrices de técnica normativa prevé para las disposiciones adicionales.

Puede, por el contrario, situarse en el articulado no solo sin perjudicar su coherencia y unidad interna, sino que su contenido precisa y completa el de los artículos 11 y 12, cuyo alcance no puede ser comprendido plenamente sin su lectura conjunta con estos preceptos ahora incluidos en la parte final del decreto.

En cualquier caso, si decidiera mantenerse estos preceptos en la parte final debería hacerse en una disposición adicional nueva y distinta, pues en la que actualmente se haya incluida es excesivamente larga y sus tres primeros apartados regulan un tema claramente diferenciado, el régimen de viviendas calificadas conforme al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre (regla 26 de las Directrices de técnica normativa: “Los criterios orientadores básicos en la redacción de un artículo son: cada artículo, un tema; cada párrafo, un enunciado; cada enunciado, una idea”).

(XLI) De igual modo, las previsiones de la disposición adicional segunda y tercera complementan y completan el régimen jurídico, respectivamente, del precio máximo de venta y de las viviendas para arrendamiento con opción de compra y su inclusión en la parte final del decreto no parece justificada, por lo que se sugiere su inclusión en el articulado.

(XLII) Se sugiere que la disposición derogatoria única, además de la relación de las distintas normas derogadas por el decreto propuesto, contenga una cláusula general derogatoria que establezca que “quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en este decreto”.



(XLIII) Respecto a la necesidad de una justificación adicional en la MAIN respecto del contenido de las disposiciones adicional segunda y transitorias tercera y quinta nos remitimos a lo dicho en el punto 3.1 de este informe.

(XLIV) La entrada en vigor del decreto el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid es compatible con lo establecido en el artículo 51.3 de la Ley 1/1983, de 10 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, que precisa que las disposiciones de carácter general entrarán en vigor “a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, salvo que en ellas se disponga otra cosa”

(XLV) El Anexo V, que debería incluir el modelo de solicitud al registro, se encuentra actualmente en blanco y sin contenido, debiendo solventarse esta ausencia.

4. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

4.1. Contenido

Se trata de una MAIN de tipo ordinario y su contenido se ajusta al modelo tipo adoptado por esta Secretaría General Técnica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y en su Guía Metodológica de 2009.

La MAIN elaborada contiene también la ficha de resumen ejecutivo.

Respecto de su contenido conviene realizar las siguientes observaciones, sin perjuicio de las formuladas anteriormente en los comentarios al articulado:

(i) La MAIN debe incorporar, con carácter general, una justificación más detallada de los aspectos sobre los que se ha apuntado esta necesidad en los puntos 3.1 y 3.3 de este informe, muy especialmente los referentes a la aplicación retroactiva de los preceptos del decreto propuesta a viviendas ya calificadas como de protección pública (disposición adicional segunda y disposición transitoria tercera) y los referentes al procedimiento de “regularización de actuaciones” para “actuaciones



llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto sin la correspondiente autorización administrativa,” que prevé, en determinadas circunstancias la posible concesión de esa regularización por silencio administrativo positivo [artículo 47.1.f) del proyecto de decreto], así como el análisis de la compatibilidad del decreto propuesto con el Anteproyecto de Ley de Emprendimiento Colectivo reguladora de las Cooperativas de la Comunidad de Madrid,

(ii) Debe revisarse el apartado relativo a la estructura del proyecto en la ficha de resumen ejecutivo y el párrafo primero del apartado 2.a) de la MAIN, en relación con el número de disposiciones finales que incorpora el decreto, indicando que incluye tres, en lugar de dos, como se señala actualmente.

(iii) En el apartado tramitación de esta ficha, tal y como se mencionará también al analizar la tramitación propuesta para este tipo de decreto, debe mencionarse adecuadamente los informes a solicitar a la Dirección General de Igualdad, sustituyéndose “Informe DG de Igualdad: impacto por razón de género y orientación sexual” por “Informes de impacto por razón de género, e informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género”. Se sugiere, también, modificarse la referencia al Consejo de Accesibilidad, mencionando su nombre completo: “Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras”.

Por otro lado, debe incluirse en dicha ficha la solicitud del informe del Consejo de Diálogo Social.

(iv) El apartado 1.b) se dedica a justificar la adecuación del proyecto normativo a los principios de buena regulación, afirmando que:

La tramitación se adecúa 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.



En relación con la justificación del principio de transparencia, para completar la regulación aplicada, debería mencionarse, también, el artículo 16 de la LTPCM, que regula la información sometida a publicidad en materia normativa, que incluye en su apartado c) “[l]as memorias, informes y dictámenes que conformen los expedientes de elaboración de los textos normativos, incluidos los señalados en los apartados anteriores, con ocasión de la publicidad de los mismos”. Por otro lado, sería necesario mencionar, igualmente, que se someterá al trámite de audiencia e información pública.

(v) De conformidad con el artículo 26.3 de la LG, en el apartado 1.c) de la MAIN se realiza un análisis de las alternativas estudiadas frente al proyecto finalmente tramitado, que se reducen a la posibilidad de mantener la regulación actual, lo que se desecha porque “no se daría solución a los problemas que su aplicación plantea” y la posibilidad de modificar el reglamento actual para simplificar tanto la tramitación como de la documentación a presentar, que se descarta, también, porque “esta opción no permitiría regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior”.

Se considera, por tanto, que la opción más adecuada es la aprobación de un nuevo reglamento, justificándolo en los siguientes términos:

Por ello, como la reforma de la normativa de vivienda con protección pública que se pretende abordar es profunda, se ha considerado como alternativa más razonable la de redactar un nuevo reglamento de viviendas con protección pública, desde la propia técnica jurídica mejorada, para así adecuar las diversas tipologías de viviendas con protección pública a las necesidades actuales de la sociedad, establecer un procedimiento de calificación y revisión más simplificado tanto respecto de la tramitación como de la documentación a presentar, así como regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, mediante una normativa más flexible que permita cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.

(vi) El apartado 1.d) se refiere a la inclusión de este decreto en el Plan Anual Normativo para 2018, justificando su no aprobación en ese año y las circunstancias que han determinado su tramitación dos años después, afirmando que:



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

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

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

(vii) En el apartado 2.b.II de la MAIN se recogen las normas que quedarán derogadas con la aprobación del proyecto de decreto.

Respecto de este apartado se sugiere, para mayor claridad, mencionar de modo completo la Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

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

Debe revisarse esta afirmación, puesto que el artículo 24 y la disposición adicional octava, que se refieren a esta tipología de viviendas de protección pública, se entienden ya tácitamente derogados por la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.



Esta ley, en su artículo 1.b) señala como parte de su objeto “b) La supresión de la tipología de vivienda protegida para arrendamiento con opción a compra” y en su artículo 3, en consecuencia, establece que el acceso a la vivienda con protección pública será en propiedad o en arrendamiento, no contemplando el acceso en régimen de arrendamiento con opción a compra.

Por su parte, el proyecto de decreto sometido a informe tampoco contempla esta tipología de vivienda.

En resumen, debe analizarse de nuevo este aspecto, y, en su caso, justificarse en la MAIN, el mantenimiento de la vigencia de este régimen en contra de lo dispuesto en la ley mencionada, y en el nuevo reglamento que se aprueba con este proyecto.

Por otro lado, para mayor seguridad jurídica, se sugiere incluir la derogación expresa de la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que mantiene su vigencia por aplicación de la que disposición transitoria primera del Decreto 74/2009, de 30 de julio, y que ahora quedará derogado por el nuevo reglamento.

(viii) El impacto económico se analiza en el apartado 4.a) de la MAIN, donde se afirma que tendrá un efecto positivo sobre la economía general:

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

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

(ix) En el apartado 4.b) se analiza el impacto presupuestario del decreto propuesto y se afirma que:



El nuevo reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid no tiene impacto presupuestario en la Comunidad de Madrid.

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

Se sugiere que el órgano proponente valore expresamente en este apartado de la MAIN si los recursos personales y técnicos de los que dispone actualmente son suficientes para acometer las tareas que el proyecto de decreto le asigna.

(x) En el apartado 5 de la MAIN se analizan las cargas administrativas que supone la regulación actual, de acuerdo a las reglas especificadas en la “Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo” y en su Anexo V: “Método simplificado de medición de cargas administrativas y de su reducción”.

En concreto, se identifica una nueva carga consistente en la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda, y se cuantifica el coste y la reducción de cargas que suponen las modificaciones introducidas por el proyecto de decreto en procedimientos ya existentes respecto de los que se afirma que “aunque mantiene los que había, en muchos casos se sustituye la obligación de adjuntar determinada documentación a la solicitud por declaraciones responsables, susceptibles de comprobación ulterior”.

Respecto de la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda, se ha cuantificado la carga en 31.500 euros atendiendo al coste unitario, frecuencia con la que se realiza o renueva la inscripción y la población afectada. En nuestra opinión, esta cuantificación debe revisarse, teniendo en cuenta que se ha calculado el coste identificando esta inscripción como la presentación de una solicitud electrónica, a la que, conforme a la tabla para la medición del coste directo de las cargas administrativas, de la guía metodológica mencionada anteriormente, se le asigna un coste de 2 euros, sin embargo, esta carga responde al concepto de inscripción en un registro al que la tabla asigna un coste significativamente mayor, de 50 o 110 euros, según se presente de forma presencial o electrónica.



La MAIN cuantifica también el coste y la reducción que suponen las modificaciones introducidas en procedimientos ya existentes en el decreto vigente, en los que se sustituye la solicitud previa a la administración con la aportación de documentación, por la presentación de una declaración responsable y se reduce la documentación que tiene que acompañar a esta solicitud.

Esta situación se produce tanto respecto a la obtención de la calificación provisional y como respecto de la modificación de la misma.

Se considera necesario revisar también aquí la cuantificación que se realiza, ya que, junto a la presentación de declaración responsable, se cuantifica la presentación electrónica de solicitud, sin embargo, esta última no se recoge en el proyecto de decreto. Es decir, los artículos 22 del proyecto de decreto, respecto de la obtención de la calificación provisional, y el artículo 23 respecto de la modificación de la misma, solo exigen la presentación de una declaración responsable acompañada de la documentación que se enumera en los mismos, pero no, además, de una solicitud.

Por otro lado, esta sustitución de solicitud previa por declaración responsable se contempla, adicionalmente, como una medida indirecta para reducir cargas administrativas en los procedimientos de calificaciones de viviendas con protección pública, pues se reduce el plazo de contestación de la Comunidad de Madrid ya que, como afirma la MAIN, se “pasa de un plazo de tres meses para resolver a la obtención de las mismas por la presentación de la declaración responsable, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas la Administración”. Conforme a este criterio, se cuantifican los ahorros que, en términos de cargas administrativas, se producen, atendiendo a la tabla para la medición del coste agregado de la reducción.

Sin embargo, este criterio supone una doble cuantificación de la reducción de cargas administrativas, por lo que debe revisarse, teniendo en cuenta que, como se indica en la guía metodológica, la tabla para la medición del coste agregado de la reducción sólo puede utilizarse cuando no se puede utilizar la tabla de medición del coste directo, circunstancia que no se produce en este caso, ya que, como hemos señalado,



se han cuantificado las cargas y su reducción conforme a esta tabla de medición de coste directo.

Por último, señalar que existen en el proyecto de decreto supuestos de cargas administrativas no existentes en el vigente Decreto 74/2009, que no se han cuantificado, como es el caso de la autorización para la descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección, si ha transcurrido un mínimo de veinte años desde la calificación definitiva, que se contempla en el artículo 6, o para la transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento, del artículo 12.

Especialmente importante es tener en cuenta contabilizar las cargas administrativas que generará la autorización de los arrendamientos y ventas previstas en los artículos 10 y 11 del decreto propuesto. Dado que, desde el año 2000 se han calificado definitivamente como de protección pública 174.446 viviendas (fuente: INE, Estadísticas Vivienda Protegida. Tabla I.6 Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos). Asumiendo que anualmente un 1% de esas viviendas solicitara autorización para venta o arrendamiento, los documentos de acreditación exigidos por el artículo 42 y una presentación electrónica del 50% de las solicitudes, el crecimiento de las cargas administrativas sería de 1.090.375 euros, muy superior al total ahora estimado

Tanto en relación a estas cargas administrativas como todas las demás antes mencionadas, el órgano proponente debe valorar la corrección de estas estimaciones e incluir la cifra de las cargas administrativas que supone el proyecto normativo, teniendo en cuenta la totalidad de los datos de los que dispone.

(xi) El apartado 6 de la MAIN se dedica al análisis de los impactos de carácter social, señalando, en primer lugar, respecto del impacto de género, que el “proyecto de decreto se dirige, fundamentalmente, a favorecer el acceso a la vivienda protegida a aquellas personas, que, por su nivel socioeconómico, no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre. Por tanto, en principio, la norma afecta por igual a hombres y mujeres”.



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

Respecto al impacto sobre la infancia, la adolescencia y familia, se afirma que no tendrá efecto sobre la infancia y adolescencia, sin embargo, se prevé un impacto positivo en las familias numerosas por las medidas que respecto a las mismas de recogen en el proyecto. En este sentido se destaca que “de conformidad con los objetivos fijados en el artículo 15 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas, en relación a la posibilidad de facilitar el cambio a otra vivienda protegida de mayor superficie cuando se produzca una ampliación del número de miembros de la familia numerosa, el proyecto de Decreto ha incluido una excepción en el cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda protegida en este sentido.

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

Por otro lado, se afirma la falta de impactos sobre la orientación sexual e identidad o expresión de género.

Esta afirmaciones y valoraciones respecto al impacto de género, sobre la infancia, adolescencia y familia, y sobre el impacto sobre orientación sexual e identidad o expresión de género, debe ser confirmadas en los informes que, a estos efectos, se



prevé solicitar a los órganos competentes para su valoración, de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad.

Destaca, también, este apartado de la MAIN un impacto positivo en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y en el cumplimiento de la promoción de la accesibilidad y en la defensa de los derechos de las personas con discapacidad, resaltando que “establece una serie de medidas de fomento del acceso a las viviendas protegidas por parte de las personas con discapacidad, de conformidad con la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las Personas con discapacidad y de su inclusión Social”.

4.2. Tramitación

El procedimiento para la aprobación de disposiciones de carácter general se encuentra regulado en el artículo 26 de la LG, de aplicación supletoria en la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33 de su Estatuto de Autonomía y sin perjuicio de las especialidades establecidas en su legislación.

En primer lugar, es necesario observar que el apartado 7.a) de la MAIN detalla las aportaciones recibidas en el trámite de Consulta Pública, tal y como establece el artículo 26 de la LG. Se acompañan estas, tal y como exigen los apartados c) y d) del artículo 53.1 de la LTPCM, de una sucinta explicación de los motivos que han llevado a aceptar o rechazar dichas sugerencias, lo que habrá de realizarse también respecto a las que se realicen en el trámite de información y audiencia pública.

Esta motivación deberá, también, publicarse en el portal de la transparencia y comunicarse a los autores de las observaciones en el plazo y en los términos que la ley establece.

Por su parte, el apartado 7.b) de la MAIN recoge los trámites aún pendientes de



realizar, indicando:

1.- Solicitar el informe a la OFICAN, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.3. apartado a) del Decreto 282/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, en relación con el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

2.- Solicitud de informes preceptivos:

- Informe de las secretarías generales técnicas, artículo 35 del Reglamento del Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones, aprobado mediante el Decreto 210/2003, de 16 de octubre, del Consejo de Gobierno.

- Informes de impacto:

- o Informe DG de Igualdad: impacto por razón de género y orientación sexual.
- o Informe DG Infancia, Familias y Natalidad: impacto en la familia, infancia y adolescencia.
- o Informe Consejo de Accesibilidad.

- Informe Consejo de Consumo, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

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

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

- Consejo para el Diálogo Social
 - Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
 - Federación de cooperativas de vivienda y rehabilitación de la Comunidad de Madrid (FCV)
 - Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de la Comunidad de Madrid (CERMI)
- 4.- Informe de la secretaria general técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, conforme al artículo 26.5 de la Ley 50/1997.

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

6.- Informe Comisión Jurídica Asesora, artículo 5 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre,



de Supresión del Consejo Consultivo.

Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.

Los concretos trámites a los que deba someterse el proyecto en cuestión dependen, en definitiva, de su contenido. En concreto, como este proyecto de decreto es una disposición reglamentaria de carácter ejecutivo de la Ley 6/1997, y todos los trámites propuestos son adecuados y preceptivos.

No obstante, debe realizarse las siguientes observaciones sobre el procedimiento propuesto:

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

Al poder incidir algunos aspectos del proyecto de decreto en la unidad de mercado de algunos sectores económicos, principalmente la construcción de viviendas, se recomienda que el centro directivo proponente acceda a la Plataforma LGUM para publicar la norma proyectada y su MAIN, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Debe, por otro lado, sustituirse la referencia al “Consejo de Accesibilidad” por “Consejo Asesor de Personas con Discapacidad”, en virtud de las competencias que el artículo Decreto 3.1.c) de su normativa de creación (Decreto 276/2000, de 28 de diciembre) le otorga para “[c]onocer los proyectos normativos de la Comunidad de Madrid que puedan afectar a este colectivo e informar aquellos proyectos que tengan como mínimo rango de Ley o Decreto”.



Respecto de la remisión expresa del proyecto de decreto a la Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), Federación de cooperativas de vivienda y rehabilitación de la Comunidad de Madrid (FCV) y al Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de la Comunidad de Madrid (CERMI), conviene destacar que ello no exime al centro directivo proponente de publicar dicho proyecto normativo en el Portal de la Transparencia de la Comunidad de Madrid, a fin de completar el trámite de audiencia e información pública conforme a lo establecido en los artículos 133.2 de la LPAC y 26.6 de la LG.

En relación a este trámite debe apuntarse también que el Consejo para el Diálogo Social no es ni un conjunto de ciudadanos, ni una asociación representativa de intereses sociales a los que puede invitarse a participar en el procedimiento de audiencia pública, sino un órgano colegiado de la Comunidad de Madrid en el que, conforme lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, participan organizaciones representativas de intereses sociales.

Sus funciones respecto a los proyectos normativos vienen reguladas en el artículo 3.2 del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Consejo para el Diálogo Social de la Comunidad de Madrid y se establece su composición, organización y funcionamiento, que establece que le corresponde:

El conocimiento previo, durante el trámite de consulta pública, de las actuaciones de producción normativa del Gobierno de la Comunidad que afecten a las materias definidas por el Consejo de Diálogo Social y aquellas otras actuaciones de especial relevancia sobre las mismas.

Con independencia de que el órgano emisor de los mismos sea un solo órgano administrativo, debe diferenciarse adecuadamente el Informe de impacto de género (artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y artículo 26.3.f) de la Ley del Gobierno) del Informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (artículo 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 artículo 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), que actualmente aparecen citados como uno solo en la MAIN.

Se recuerda que conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, la MAIN debe contener las oportunas referencias a los informes o dictámenes preceptivos o facultativos, evacuados durante la tramitación y quedará reflejado el modo en que las observaciones contenidas en estos hayan sido tenidas en consideración por el órgano proponente en la redacción de la propuesta normativa.

Ha de destacarse también que la Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN señala que se deben reflejar los informes acompañados por una breve síntesis de su contenido.

Finalmente, conviene recordar que el presente informe no es vinculante conforme a lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 1081/2017, de 29 de diciembre, si bien el centro directivo proponente deberá incluirlo entre la documentación que acompañe a la iniciativa normativa sometida a la aprobación del Consejo de Gobierno. En el caso de que las recomendaciones u observaciones contenidas en el presente informe no hayan sido aceptadas, deberán justificarse las razones de este rechazo de manera específica en la MAIN (artículo 3.7).

EL JEFE DE LA OFICINA DE CALIDAD NORMATIVA

Fdo.: Cayetano Prieto Romero

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Fdo.: Pablo García-Valdecasas Rodríguez de Rivera.

