



**Comunidad
de Madrid**

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL

MEMORIA INICIAL DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

19 DE OCTUBRE DE 2020



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cay
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889353462481042750515**



MEMORIA INICIAL DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

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





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

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

8. OTRAS CONSIDERACIONES

ANEXO: FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Vivienda y Administración Local Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Fecha	Octubre de 2020
Título de la norma	Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	El proyecto normativo de referencia tiene por objeto regular el régimen jurídico de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.		





Objetivos que se persiguen	<p>La adecuación de las diversas tipologías de viviendas con protección pública a las necesidades actuales de la sociedad, el establecimiento de un procedimiento de calificación y de revisión más simplificado, así como la regulación de determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, mediante una normativa más flexible que permita cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.</p>
Principales alternativas consideradas	<p>Se descartó no regular la materia porque la continuidad del reglamento aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, no solventaría los problemas que su aplicación plantea.</p> <p>Otra alternativa que se barajó fue modificar el reglamento de viviendas con protección pública para establecer un procedimiento de calificación y visado más simplificado. Sin embargo, esta opción no permitiría regular determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.</p> <p>Finalmente se ha optado por aprobar un reglamento nuevo para mejorar y simplificar los procedimientos, para regular situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior, y para poder cubrir las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables.</p>
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto del Consejo de Gobierno
Estructura de la Norma	El decreto consta de tres capítulos (con un total de 54 artículos), tres disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria, dos finales y 6 anexos.



Informes recabados	<p>Durante la tramitación del proyecto de Decreto deberán recabarse los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informe OFICAN- Informe DG de Igualdad: impacto por razón de género y orientación sexual.- Informe DG Infancia, Familias y Natalidad: impacto en la familia, infancia y adolescencia.- Informe Consejo de Consumo- Informe Consejo de Accesibilidad- Informes SGTs- Informe SGT Consejería de Vivienda y Administración Local- Informe SSJJ- Informe Comisión Jurídica Asesora
Trámite de Consulta Pública	<p>Se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del portal de transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días naturales, del 31 de octubre al 14 de noviembre de 2019 (ambos incluidos).</p> <p>Se ha dado traslado al Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo 3 del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, por el que se crea el Consejo para el Diálogo Social de la Comunidad de Madrid.</p>
Trámite de audiencia/Información Pública	<p>Se realizará conforme a los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y se publicará el texto normativo y la MAIN en el portal de transparencia de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Se dará traslado al Consejo Económico Social de conformidad con el apartado 11 b) del Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno.</p>



ANÁLISIS DE IMPACTOS	
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	Este decreto se elabora en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	<p>Efectos sobre la economía en general</p> <p>Del contenido del proyecto se deriva incidencia positiva sobre la economía en general. La norma tendrá efectos beneficiosos en los ciudadanos, al simplificar los procedimientos administrativos y flexibilizar el régimen de las viviendas protegidas a fin de cubrir nuevas necesidades sociales.</p>
	<p>En relación con la competencia</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia. <input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>
	<p>Desde el punto de vista de las cargas administrativas</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: <u>26.788.-€</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: <u>31.500.-€</u></p> <p><input type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____</p>



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cay mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889353462481042750515**



	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.</p> <p><input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.</p>	<p><input type="checkbox"/> implica un gasto.</p> <p><input type="checkbox"/> implica un ingreso.</p>
IMPACTO DE GENERO	<p>La norma tiene un impacto de género.</p>	<p>Negativo <input type="checkbox"/></p> <p>Nulo <input type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input checked="" type="checkbox"/></p>
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	<p>La norma tendrá efectos positivos en materia de familias numerosas, por razón de género, de carácter social, en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.</p> <p>Por el contrario, no tiene impacto alguno sobre la garantía de la unidad de mercado, sobre la infancia y adolescencia, ni en materia medioambiental, ni por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género</p>	
OTRAS CONSIDERACIONES	<p>Ninguna.</p>	





1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

a) Fines y objetivos perseguidos.

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

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

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





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

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

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

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

b) Adecuación a los principios de buena regulación.

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





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

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

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

La tramitación se adecúa al **principio de transparencia**, pues 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 ajusta al **principio de eficiencia**, ya que la regulación contenida en esta nueva norma no solo no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, sino que además impone a sus destinatarios menos obligaciones con respecto a la normativa anterior eliminando dichas cargas.

c) Análisis de las alternativas.

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

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

Por ello, como la reforma de la normativa de vivienda con protección pública que se pretende abordar es profunda, se ha considerado como alternativa más razonable la de redactar 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.

d) Plan Anual Normativo.

La norma proyectada fue incluida inicialmente en el Plan normativo Anual de 2018. Sin embargo, no llegó a tramitarse en dicha anualidad aduciendo la falta de oportunidad





ante un escenario económico y social cambiante, en especial en el mercado de la vivienda y, en particular, en el régimen de los arrendamientos que pudieran afectar a cualquier regulación normativa de carácter general como es un 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.

2. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

a) Contenido.

El decreto que se propone consta de tres capítulos (con un total de 54 artículos), tres disposiciones adicionales, cinco transitorias, una derogatoria, dos finales y 6 anexos.

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

Como principal novedad de este capítulo destaca la distinción entre viviendas con protección pública general y especial, englobándose dentro de estas últimas, las viviendas destinadas al alquiler en rotación y aquellas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes 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.

b) Análisis jurídico.

I. Engarce con derecho nacional y de la UE

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

En relación con el derecho nacional:

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





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

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

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





Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

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

II. Normas que se derogan

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

- El Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra.
- Las Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- La Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.
- La disposición adicional segunda de la Orden 5042/2009, de 21 de diciembre por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- El apartado a) de la disposición adicional primera del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.





- El Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, excepto el artículo 2.

III. Vigencia indefinida o temporal

El reglamento cuya aprobación se propone tendrá una vigencia indefinida.

IV. Justificación del rango normativo

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

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

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

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





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

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

4. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

a) Impacto económico.

El nuevo reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid tendrá efectos beneficiosos en la economía en general.

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





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

b) Impacto presupuestario.

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.

5. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

La medición de las cargas administrativas del proyecto normativo se realiza conforme al Anexo V de la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aprobada el 11 de diciembre de 2009, por el Consejo de Ministros, de aplicación de acuerdo a lo que se establece en la disposición adicional primera del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Una de las cargas administrativas identificadas en la nueva normativa es la obligación que tienen todos los interesados en acceder a una vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid de inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda. Dicha inscripción que tiene una vigencia de tres años, susceptible de renovación, supone una carga administrativa a los ciudadanos, pero con el fin de minimizar las mismas, se prevé que su tramitación sea telemática, para evitar desplazamientos innecesarios.





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

- 1.- **Coste unitario** en euros de presentar la solicitud electrónica de inscripción en el registro, que según el número 2 de la tabla para la medición del coste directo de las cargas administrativas serían 5.-€
- 2.- La **frecuencia** de la inscripción cada 3 años.
- 3.- La **población** afectada por la norma. Para este punto se realiza la siguiente estimación de posibles demandantes de viviendas según los datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y más concretamente del Estudio de Proyección de Hogares que establece la siguiente proyección de hogares de 2020 a 2024 (se ha escogido un periodo cuatrienal a modo ejemplificativo):

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

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

Por tanto, la estimación de la carga administrativa de inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda sería de 31.500 euros (5.- € x 0.3 x 21.000)

En segundo lugar, se analizan las cargas administrativas que suponen los procedimientos regulados en el proyecto de decreto porque, 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.

Para valorar las cargas administrativas que resultan de los procedimientos de calificación de viviendas con protección pública se han utilizado, siguiendo la Guía, dos factores:

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

a) Calificación provisional

El coste unitario en euros de solicitar una calificación provisional sería de 23.-€.

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

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

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

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





b) Modificación de la calificación provisional:

El coste unitario en euros de solicitar una modificación sería de 15.-€.

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

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

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

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

c) Solicitud de la calificación definitiva:

El coste unitario en euros de solicitar una calificación definitiva sería de 33.-€.

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

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

- Presentar la solicitud electrónica de calificación definitiva: 5.-€





- Presentación electrónica de documentos (quince documentos): 4.-€ x 15

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

d) Procedimiento de revisión de títulos de acceso:

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

Para el supuesto de un contrato de una persona de nacionalidad española, soltera que tiene obligación de presentar la declaración de la renta y no tiene ninguna vivienda en propiedad, el coste de presentar el contrato a revisar sería de 12.-€

- Presentación electrónica de documentos (tres documentos): 4.-€ x 3

Como **medida indirecta** para reducir cargas administrativas en los procedimientos de calificaciones de viviendas con protección pública, el proyecto normativo contempla el otorgamiento de la calificación provisional y de su modificación por declaración responsable. En ambos casos 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 la tabla para la medición del coste agregado de la reducción se podría encajar la obtención de la calificación provisional y de su modificación en el apartado 3 “*Establecimiento de respuesta inmediata en un procedimiento*” cuyo importe son 200.-€.





El cálculo exacto no se puede realizar porque el número de calificaciones provisionales y modificaciones que se puedan obtener depende de las que se soliciten. Pero si nos basamos en los datos del año 2019 podríamos hacer una estimación.

En el año 2019 se concedieron 88 calificaciones provisionales. Si con el nuevo reglamento la calificación provisional se obtiene de forma automática (200.-€), podría estimarse un ahorro de 17.600.-€ (88 x 200.-€).

En el año 2019 se concedieron 29 modificaciones. Si con el nuevo reglamento la modificación se obtiene de forma automática (200.-€), podría estimarse un ahorro de 5.800.-€ (29 x 220.-€).

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

6. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

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

Impacto por razón de género.

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





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

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

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

Impacto sobre la infancia y adolescencia.

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

Impacto sobre la familia.

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





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

Impacto social.

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

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

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

b) Otros impactos.

Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.

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





Impacto en materia medioambiental.

El presente reglamento no tiene impacto alguno en materia medioambiental.

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

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

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

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

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





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

a) Consulta pública.

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

Finalizado el plazo de consulta pública hubo tres aportaciones:

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

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

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





Estas diferentes tipologías están incluidas en su mayoría en el articulado del nuevo reglamento (artículo 3).

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

- En lo que respecta a la calificación definitiva manifiesta que para conseguir una verdadera agilización y simplificación de la tramitación administrativa deberían reducirse los plazos previstos para la Administración y fundamentalmente dar carácter positivo al silencio administrativo para su otorgamiento, es más, aboga por la utilización de la declaración responsable como título habilitante ya que si,





como ocurre en otros municipios de otras Comunidades Autónomas, se sustituyeran las LPO por declaraciones responsables la vivienda protegida estaría gravada con la obtención de la calificación definitiva frente a la vivienda libre.

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

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

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

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

Esto se resuelve en el artículo 18 cuando dice que sobre el suelo residencial destinado por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se podrán construir cualquiera





de los tipos de vivienda definidos en el artículo 3, siempre que el planeamiento no hubiese asignado coeficientes de ponderación distintos a las viviendas sometidas a cada uno de dichos regímenes.

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

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

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

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

- Por último, propone incluir expresamente en el nuevo reglamento que todas las figuras protegidas en el mismo se consideren VPO a efectos de interpretación de la exención tributaria del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que los módulos de calificación de todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberían tener Calificación A y B y conveniar con las entidades financieras para que estas financien al adquirente y no a promotor.





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

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

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

b) Trámites pendientes.

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

1.- 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 secretaría 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.

7.- Aprobación por el Consejo de Gobierno.

8. OTRAS CONSIDERACIONES

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

