



Comunidad
de Madrid

MEMORIA EJECUTIVA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 84/2020, DE 7 DE OCTUBRE, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN Y EL USO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS AL AMPARO DE CONCESIÓN DEMANIAL EN SUELOS DE REDES SUPRAMUNICIPALES.

FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Fecha	Marzo 2026
Título de la norma	Proyecto de Decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales		
Tipo de memoria	<input type="checkbox"/> Extendida <input checked="" type="checkbox"/> Ejecutiva		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>El proyecto de decreto de referencia tiene por objeto extender el régimen regulado por el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos que, aún no siendo de su titularidad, están adscritos a la misma, son aptos para la construcción de viviendas pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales.</p> <p>Asimismo, habiendo finalizado la construcción de las primeras viviendas se ha puesto de manifiesto la necesidad de modificar algunos aspectos del mismo, con la finalidad de agilizar el procedimiento de adjudicación, modificando así mismo los artículos relativos a la publicación y actualización de las listas de interesados, permitir que las viviendas adaptadas vacantes puedan adjudicarse, modificar los coeficientes correctores para el cálculo de los ingresos, se contempla la posibilidad de tener en cuenta los datos económicos más recientes a la fecha de formalización del contrato, se equipara a la herencia la donación o legado y se incrementan los plazos para acreditar el empadronamiento o centro de trabajo en el municipio, modificando el plazo para acreditar documentalmente el cumplimiento de los requisitos.</p>		



Objetivos que se persiguen	Posibilitar la construcción de nuevas viviendas en alquiler asequible mediante la extensión del régimen regulado en el Decreto 84/2020 a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos que, aun no siendo de titularidad de la Comunidad de Madrid, están adscritos a la misma, aptos para la construcción de viviendas pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales, agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas ya construidas, así como la adaptación de aquellos artículos a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica.
Principales alternativas consideradas	<p>No modificar la norma supondría continuar sin regular el régimen aplicable a las viviendas promovidas en suelos que, sin ser de su titularidad, estén adscritos a la Administración autonómica distintos de redes supramunicipales, limitando con ello la posibilidad de promoción de más viviendas públicas en alquiler asequible. Igualmente supondría no poder agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas ya construidas, así como la adaptación de aquellos artículos a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica.</p> <p>Se considera adecuado extender la regulación ya existente para las redes supramunicipales y otros suelos titularidad de la Comunidad de Madrid a las viviendas promovidas en otros suelos adscritos a la misma, para posibilitar la construcción de nuevas viviendas evitando una dispersión normativa.</p> <p>No se ha considerado la alternativa de crear un decreto específico, ya que se ha valorado más adecuado modificar el existente, con la extensión de la regulación actual a otros suelos adscritos a la Comunidad de Madrid, evitando una dispersión normativa.</p>
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto.
Estructura de la norma	El proyecto de decreto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un artículo único y una disposición final única.



Informes a los que se somete el proyecto	<p>Se han recabado los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.- Informe de impacto por razón de género, de la Dirección General de la Mujer, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.- Informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, de la Dirección General de Infancia, Familia y Natalidad, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.- Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías.- Informe del Consejo de Consumo.- Informe de impacto presupuestario de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.- Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.- Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.
Trámites de participación: consulta pública / audiencia e información pública	<p>El procedimiento de elaboración y aprobación del proyecto de decreto, ha sido declarado urgente en virtud de Orden de 12 de diciembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de acuerdo con lo establecido en el 11.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, al regular la propuesta normativa aspectos parciales de una materia y en el art. 5.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, ya que el mismo no tiene impacto significativo en la actividad económica, ni impone obligaciones relevantes a los destinatarios.</p> <p>El proyecto de decreto ha sido sometido a los trámites de audiencia e información pública en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid del 16 al 26 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9.1, 2 y 13.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril.</p>
ANÁLISIS DE IMPACTOS	



Comunidad
de Madrid

ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	<p>Este decreto se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.</p> <p>De conformidad con el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar el proyecto de decreto.</p>	
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general	Del contenido del proyecto no se deriva incidencia directa sobre la economía general.
	En relación con la competencia	<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.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: <input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: poner en euros € <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.
IMPACTO RAZÓN DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	Neutro.
IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA	La norma tiene un impacto en la infancia, la adolescencia y en la familia	No genera impacto.



**OTROS IMPACTOS O
CONSIDERACIONES**

Ninguno.

1. INTRODUCCIÓN

La presente memoria se ha elaborado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Su estructura responde al modelo de “Memoria ejecutiva” al que hace referencia el citado artículo, teniendo en cuenta que según su apartado 1 este tipo de memoria se realizará, con carácter general, cuando el centro directivo competente estime que de la propuesta normativa no se derivan impactos económicos, presupuestarios, sociales, sobre las cargas administrativas o cualquier otro análogo, apreciables, o estos no sean significativos. Además, el apartado 2 indica que este tipo de memoria se realizará, en todo caso, cuando se trate de modificaciones parciales de normas reglamentarias aprobadas por el Consejo de Gobierno cuyos impactos económicos y sobre las cargas administrativas no sean significativos, como es el caso del presente proyecto.

2. FINES, OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD

2.1. FINES Y OBJETIVOS

La finalidad de este decreto es extender el régimen regulado por el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, a las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos que, aun no siendo de su titularidad, están adscritos a la misma, son aptos para la construcción de viviendas pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales.

Dentro de los objetivos de la Comunidad de Madrid se encuentra incrementar la oferta de vivienda en nuestra región y en particular de las destinadas al alquiler a precios asequibles.

Es voluntad de la Comunidad de Madrid llevar a cabo la construcción de viviendas públicas y alojamientos en suelos que, aun no siendo de su titularidad, están adscritos a la misma y actualmente no existe una regulación para la asignación y uso de las que se construyan en este tipo de suelo.

Con todo ello se pretende promover la construcción de nuevas viviendas y alojamientos en alquiler asequible en suelos adscritos a la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, finalizada la construcción de las primeras viviendas y habiendo procedido a su asignación conforme a la regulación establecida en el decreto, se ha puesto de manifiesto la necesidad de modificar algunos aspectos del mismo, con la finalidad de agilizar el procedimiento de adjudicación y conseguir que las viviendas estén el menor tiempo posible vacantes, lo que se hace mediante la modificación de determinados artículos, que se contemplan en el artículo único



de la norma y su adaptación a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica, como los relativos a la publicación y actualización de las listas de interesados, permitir que las viviendas adaptadas vacantes puedan adjudicarse, con objeto de facilitar su cobertura, modificar los coeficientes correctores para el cálculo de los ingresos, la fecha de referencia de los datos económicos solicitados, equiparar a la herencia la donación o legado y los plazos para acreditar el empadronamiento o centro de trabajo en el municipio.

La extensión del régimen aplicable a las viviendas que se construyan en redes supramunicipales a aquellas viviendas y alojamientos que se construyan en otros tipos de suelo adscritos a la Comunidad de Madrid se realiza mediante la modificación de la disposición adicional única del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, que regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, previéndose expresamente la aplicación de los criterios del Decreto 84/2020, de 7 de octubre, a las viviendas y alojamientos que se construyan sobre los terrenos objeto de nueva regulación, permitiéndose no obstante determinadas particularidades que puedan introducirse en los pliegos reguladores de las diferentes licitaciones, en función de la procedencia de los suelos y, en su caso, la existencia de reserva de viviendas y alojamientos para determinados colectivos, sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de determinadas personas o colectivos.

2.2. OPORTUNIDAD

Se considera adecuado extender el régimen aplicable a las viviendas promovidas en redes supramunicipales a otros en suelos adscritos a la Administración autonómica distintos de las redes supramunicipales para destinarlos a la construcción de vivienda pública en alquiler.

Igualmente se considera adecuado modificar aquellos artículos que permitirán adjudicar las viviendas en un menor periodo de tiempo, así como la adaptación de aquellos artículos a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica.

2.3. LEGALIDAD DE LA NORMA

El proyecto de decreto se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, ya que el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, atribuye a ésta la competencia exclusiva en materia de vivienda.

La competencia para la aprobación del presente decreto está prevista en el artículo 21.g) y 50.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere al rango, se considera que la regulación propuesta debe ser aprobada mediante decreto del Consejo de Gobierno, dado que el carácter modificativo del proyecto de decreto exige que este tenga el mismo rango que la norma que viene a modificar, esto es, decreto, de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, adoptarán la forma de Decretos del Consejo de Gobierno las disposiciones de carácter general y actos en que así estuviera previsto, emanados del Consejo de Gobierno.



2.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

No modificar la norma supondría continuar sin regular el régimen aplicable a las viviendas promovidas en suelos que, sin ser de su titularidad, estén adscritos a la Administración autonómica distintos de redes supramunicipales, limitando con ello la posibilidad de promoción de más viviendas públicas en alquiler asequible. Igualmente supondría no poder agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas ya construidas, así como la adaptación de aquellos artículos a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica.

Se considera adecuado extender la regulación ya existente para las redes supramunicipales y otros suelos titularidad de la Comunidad de Madrid a las viviendas promovidas en otros suelos adscritos a la misma, para posibilitar la construcción de nuevas viviendas evitando una dispersión normativa.

No se ha considerado la alternativa de crear un decreto específico, ya que se ha valorado más adecuado modificar el existente y extender la regulación del régimen aplicable en la actualidad a las redes supramunicipales y otros suelos de titularidad autonómica a otros suelos adscritos a la Comunidad de Madrid, evitando una dispersión normativa.

3. CONTENIDO DE LA NORMA.

El proyecto de decreto consta de una parte expositiva y otra dispositiva, integrada por un artículo único y una disposición final única.

En la parte expositiva constan los antecedentes normativos, las motivaciones a las que obedece la aprobación de la disposición y de conformidad con el artículo 2 del Decreto 52/2021 de 24 de marzo, se justifica que la propuesta es coherente con los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo único modifica aquellos artículos que permitan agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas construidas, añade en la disposición adicional única otros suelos adscritos a la Comunidad de Madrid, con objeto de extender el régimen regulado por el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, a las viviendas y alojamientos que se construyan en los mismos, añadiendo una disposición transitoria única que establece los requisitos de antigüedad en el empadronamiento o centro de trabajo para solicitantes de viviendas en promociones finalizadas o en construcción.

La disposición final determina la entrada en vigor de esta norma el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

El artículo único propone modificar los siguientes artículos:

Uno. Se modifican los apartados 5 y 7 del artículo 4, con el objeto de mantener las listas de interesados lo más actualizadas posibles pudiendo para ello la empresa concesionaria recabar de los interesados confirmación trimestral de su interés en permanecer en la misma, procediendo a la exclusión de aquéllos cuyo interés haya decaído, asimismo disponer de la misma información en la página web de la empresa concesionaria y en la de la Comunidad de Madrid.



Dos. Se modifican los apartados 3, 4 y 5 del artículo 6, permitiendo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 248/1981, de 5 de febrero, sobre medidas de distribución de la reserva de viviendas destinadas a minusválidos, establecidas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, por el que se regula la reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos, que las viviendas adaptadas vacantes puedan adjudicarse libremente, con objeto de facilitar su cobertura, dado que, como se viene reiterando, una vez finalizada la construcción de las primeras viviendas y habiendo procedido a su asignación, se ha puesto de manifiesto que quedan vacantes por la falta de solicitudes; igualmente, la reducción de los plazos, con el objeto de agilizar la entrega de viviendas, procurando que se encuentren vacantes el menor tiempo posible, reduciendo el plazo para acreditar el cumplimiento de los requisitos de diez días naturales a cinco días hábiles, siendo el plazo de diez días naturales exclusivamente para subsanación, no para presentación de toda la documentación.

Tres. Se modifican los apartados 1 c), e) y f) y el apartado 2 del artículo 7, modificando los coeficientes correctores con el fin de igualar las condiciones de acceso cuando la unidad de convivencia consta de más de un miembro, se suprime la palabra “ayuda” que estaba incluida de forma incorrecta al referirse a la solicitud, se incluye la posibilidad de tener en cuenta los datos económicos más recientes a la fecha de formalización del contrato, debido a la duración prevista de la lista de interesados, tres años, durante los cuales se pueden haber producido variaciones significativas, se equipara a la herencia la donación o legado por tener el mismo tratamiento fiscal en la Comunidad de Madrid, se incrementan de tres a cinco años los plazos para acreditar el empadronamiento o centro de trabajo en el municipio y de cinco a diez años en la Comunidad de Madrid, con el fin de que puedan acceder a estas viviendas los vecinos del municipio y de la Comunidad de Madrid y estableciendo el plazo para acreditar documentalmente el cumplimiento de los requisitos en cinco días hábiles, en lugar de diez días naturales, para agilizar el procedimiento de adjudicación.

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 8, reduciendo el plazo para la asignación de las viviendas de un mes a diez días, con la finalidad de agilizar la adjudicación.

Cinco. Se modifica el título y el apartado 1 de la disposición adicional única, para incluir los bienes adscritos a la Comunidad de Madrid, que se sujetarán al régimen establecido en este decreto.

Seis. Se añade una disposición transitoria única, que determina los requisitos de antigüedad en el empadronamiento o centro de trabajo en promociones de viviendas finalizadas o en construcción.

4. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

Este decreto es coherente con los principios de buena regulación establecidos en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia viene justificada por el interés general en la medida en que se cubre una laguna regulatoria existente, precisando el régimen de las



viviendas que se construyan en los suelos adscritos a la Comunidad de Madrid distintos de redes supramunicipales o titularidad de la misma, así como agilizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas construidas, con la finalidad de que estén vacantes el menor tiempo posible.

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

De la misma forma, este decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, dado que su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación y se adecúa al ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.1 y 2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 4.2.d), 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Una vez aprobada, la norma se publica en el Portal de Transparencia. Con respecto al principio de eficiencia, esta norma no conlleva cargas administrativas para los ciudadanos.

5. IDENTIFICACIÓN DEL TÍTULO COMPETENCIAL PREVALENTE

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 artículo 26.1.1.4 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

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

6. LISTADO DE NORMAS QUE QUEDAN DEROGADAS

No se deroga ninguna norma.

7. IMPACTO ECONÓMICO –PRESUPUESTARIO E IMPACTOS SOCIALES

7.1 Impacto económico

Toda vez que este proyecto de Decreto se limita a cubrir una laguna regulatoria relativa al destino de las viviendas construidas sobre suelos adscritos a la Administración autonómica distintos de las redes supramunicipales y a modificar aquellos artículos que permitan agilizar la adjudicación de las viviendas construidas y adecuar algunos aspectos a la realidad no se prevé que su aprobación y publicación produzca efectos directos sobre la economía en general ni



sobre el empleo, sin perjuicio de los que puedan producirse en el sector de la construcción como consecuencia de la posibilidad de construcción de un mayor número de viviendas en alquiler asequible.

7.2 Impacto Presupuestario

Tampoco tiene efectos financieros ni positivos ni negativos sobre los gastos y los ingresos públicos de la Administración de la Comunidad de Madrid, por lo que no se ha considerado oportuna en consecuencia la inclusión de la justificación del cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En este sentido, se ha emitido informe favorable con fecha 18 de diciembre de 2025 por la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

7.3. Impactos Sociales

7.3.1. Impacto por razón de género

En su tramitación, se ha solicitado informe de impacto por razón de género a la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 6.1. e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

7.3.2. Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia

Se ha solicitado informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de conformidad con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

8. OTROS IMPACTOS.

No se prevén impactos distintos a los señalados anteriormente.

9. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS REALIZADAS

El procedimiento de elaboración y aprobación del proyecto de decreto, ha sido declarado urgente en virtud de Orden de 12 de diciembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de acuerdo con lo establecido en el 11.3.b) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la



Comunidad de Madrid, al regular la propuesta normativa aspectos parciales de una materia y en el art. 5.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, ya que el mismo no tiene impacto significativo en la actividad económica, ni impone obligaciones relevantes a los destinatarios.

La declaración de urgencia obedece a la necesidad de proceder a la licitación de manera inmediata del otorgamiento de concesión demanial de suelos adscritos a la Comunidad de Madrid y por consiguiente de un mayor número de parcelas y viviendas y la agilización del procedimiento de adjudicación de las viviendas construidas, de forma que permanezcan el menor tiempo posible vacantes, así como la adaptación de aquellos artículos a las necesidades reales puestas de manifiesto en la práctica.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 y en el artículo 11.3.b) el Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se han realizado los **trámites de audiencia e información pública**.

Informes solicitados de forma simultánea:

Se ha solicitado **Informe de coordinación y calidad normativa** de la Secretaría General Técnica de Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, de conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo y artículos 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, y 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, que ha sido emitido con fecha 18 de diciembre de 2025, habiéndose recogido todas sus observaciones y sugerencias.

Se han solicitado igualmente los informes de impacto en los términos previstos en el apartado anterior:

El **informe sobre el impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia** a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, se ha solicitado de conformidad con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, y el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno. El informe se ha emitido con fecha 16 de diciembre de 2025, indicando que el proyecto de decreto no genera ningún impacto en materia de Familia, Infancia y Adolescencia.

El **informe de impacto por razón de género** a la Dirección General de la Mujer de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, se ha solicitado de conformidad con el artículo 6.1. e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y el artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. El informe ha sido emitido con fecha 17 de diciembre de 2025, haciendo constar que el proyecto tiene un impacto neutro por razón de género.

El proyecto ha sido sometido a **informe del Consejo de Consumo** de la Comunidad de Madrid en aplicación de lo previsto en el artículo 4.1 e) del Decreto 1/2010, 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, que incluye entre las funciones del Consejo de Consumo la de “*conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores*”.

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida el día 23 de diciembre de 2025, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que lo informa favorablemente.

Se han solicitado los informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Se han emitido informes sin observaciones, por las siguientes **Secretarías Generales Técnicas**:

- Secretaría General Técnica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.
- Secretaría General Técnica de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización.

En cuanto al informe emitido por la **Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales** con fecha 23 de diciembre de 2025, que considera que quizás habría que añadir una explicación sobre qué pasa con las viviendas y alojamientos construidos en esos suelos adscritos a la Comunidad de Madrid, no se ha considerado necesario incluirlo en este decreto, que tiene por objeto determinar el procedimiento y adjudicación de las viviendas que se construyan.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Sanidad con fecha 22 de diciembre de 2025, da traslado de la propuesta remitida por el Servicio Madrileño de Salud, que considera valorar, la inclusión, entre los criterios de reserva o prioridad, de una línea específica para pacientes oncológicos en tratamiento prolongado y supervivientes oncológicos con vulnerabilidad socioeconómica y laboral, así como otros colectivos vulnerables, que requieran alojamiento temporal o apoyo residencial para garantizar la continuidad asistencial y la integración social. No es posible acceder a lo solicitado, ya que el artículo 3 del Decreto determina que las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, que deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 7 y los contratos se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por la **Dirección General de Presupuestos** de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, de acuerdo con el artículo 5.1.k) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y con el criterio fijado por esta dirección general en su informe de 7 de marzo de 2024, con fecha 18 de diciembre se ha emitido Informe de impacto presupuestario favorable.

El proyecto ha sido elevado a Consejo de Gobierno para su conocimiento, en su sesión de catorce de enero de dos mil veintiséis, de conformidad con la Instrucción 1/2024, de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se establecen criterios de coordinación para la elevación a Consejo de Gobierno de un informe previo a los trámites de audiencia e información pública en los proyectos de decreto y anteproyectos de ley no sometidos a consulta pública previa.



Una vez evacuados los trámites anteriores, el proyecto normativo ha sido sometido a los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, por un plazo de siete días hábiles, al haber sido declarado urgente el procedimiento de en virtud de Orden de 12 de diciembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

El proyecto de Decreto ha estado publicado en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, del 16 al 26 de enero de 2026, habiéndose presentado las siguientes alegaciones:

1. Se ha presentado escrito por CEIM CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE MADRID-CEOE., al que adjunta escrito de alegaciones de ASPRIMA, con idéntico contenido del presentado a su vez por esta Asociación.

a) Manifiestan, respecto del artículo 8.1, que se valora positivamente la reducción del plazo para formalizar el contrato de arrendamiento, pero indican que la nueva redacción elimina la referencia a las consecuencias del incumplimiento por causa imputable al solicitante, lo que genera inseguridad jurídica.

Respecto esta alegación señalar que esta referencia se recoge en el apartado 2 del artículo 8. Se procede a la modificación de este apartado para cambiar la referencia que se hace en el mismo de un mes a diez días.

b) Proponen que en el artículo 6, se reconozca expresamente la posibilidad de acuerdos entre concesionarios y entidades sociales para la provisión de candidatos y, en su caso, el establecimiento de un cupo específico vinculado a programas sociales concretos, garantizando que los cupos sean voluntarios y flexibles, nunca obligatorios.

Esta alegación no puede ser estimada ya que no se trata de viviendas de carácter social, sino de viviendas en alquiler asequible, con precios inferiores a los precios de mercado, con unos requisitos de acceso y asignación por orden cronológico que no podrían ser cumplidos en el supuesto planteado y requerirían de una regulación expresa sobre las entidades sociales con las que podrían suscribirse estos acuerdos y forma de adjudicación de las viviendas por estas entidades, así como la formalización del contrato de arrendamiento de conformidad con la LAU. Existen otros instrumentos en la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la vivienda a colectivos vulnerables.

2. Se ha presentado escrito de alegaciones por la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID (FRAVM):

a) La FRAVM considera que los plazos establecidos en los artículos 6.4 y 8.1 son excesivamente cortos y perjudican especialmente a personas vulnerables.

Se estima en parte la alegación, en cuanto se suprime el plazo de dos días para aceptar o rechazar la vivienda, en atención al informe emitido por el experto en Consumo y aumentar a 5 días hábiles el plazo para subsanar en caso de documentación incompleta, desestimando la relativa a la reducción del plazo de 5 días hábiles para aportar la documentación y del plazo de 10 días para formalizar el contrato, ya que, como se indica en la MAIN, una vez finalizada la construcción de las primeras viviendas y habiendo procedido a su asignación, se ha puesto de manifiesto que es necesaria la reducción de los plazos, con el objeto de agilizar la entrega de viviendas, procurando que se encuentren vacantes el menor tiempo posible, pues los plazos



establecidos en la regulación actual son muy extensos, considerando suficientes los contemplados en la modificación, que pasan de días naturales a días hábiles. El adjudicatario cuenta con un plazo muy amplio desde que se le comunica la adjudicación hasta la formalización del contrato.

Por otra parte, la forma de efectuar las comunicaciones no ha planteado ningún problema en la práctica y no es objeto de la regulación del Decreto, en el que sólo se contempla la comunicación por parte del concesionario.

b) Se desestima la alegación relativa al endurecimiento injustificado del requisito de antigüedad previsto en el artículo 7, que eleva de 3 a 5 años el período mínimo de antigüedad inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo o de su trabajo, considerando que se limita la movilidad laboral, excluye a jóvenes y familias que se han mudado recientemente y genera desigualdad entre municipios, proponiendo implantar Zona Única en toda la Comunidad de Madrid para el acceso a vivienda pública, ya que, con esta modificación se pretende que opten a estas viviendas, con carácter preferente, los vecinos del municipio con mayor arraigo en el mismo, especialmente de las personas jóvenes, evitando que tengan que desplazarse a otro municipio para tener acceso a una vivienda.

c) Igualmente se desestima la alegación relativa a falta de transparencia en la asignación de anexos (garajes y trasteros), denunciando prácticas discrecionales de las concesionarias y solicitando la publicación de un listado fijo, previo y transparente de viviendas y anexos, prohibir reasignaciones posteriores y garantizar precios y condiciones claras.

En este sentido, el artículo 4,2 a) del Decreto 84/2020, establece la obligación del concesionario de publicar en la página web, entre otra información, las características principales de las viviendas, tales como ubicación, metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión. Los anexos vinculados son los que figuran en la Calificación Definitiva otorgada por la Administración. En ningún caso se ajusta la vinculación de anexos a los ingresos del adjudicatario. La vinculación de los anexos para cada promoción viene determinada por lo establecido en los Pliegos que rigen la concesión y en la normativa de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.

d) Por último, se desestima la alegación relativa al límite de esfuerzo financiero, que lo considera poco realista (35% de ingresos), por considerar que está excluyendo a muchas familias trabajadoras ya que en municipios con módulos altos, las rentas mínimas exigidas superan los salarios reales, con el resultado de viviendas públicas vacías y solicitantes rechazados, proponiendo bonificaciones o rentas progresivas para familias con ingresos bajos, eliminar obligatoriedad de contratar anexos y excluir impuestos, tasas y anejos del cálculo del 35%.

Las rentas establecidas están referenciadas a las de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. Los inquilinos de estas viviendas, en el caso de que cumplan los requisitos requeridos, pueden acceder a las ayudas al alquiler existentes en la Comunidad de Madrid. La vinculación de los anexos a la vivienda se efectúa de conformidad con la normativa de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid. Se considera adecuado que el importe de la renta anual a abonar no exceda del 35 por 100 de los ingresos netos anuales de la unidad de convivencia, para garantizar que se pueda hacer frente al gasto de la vivienda, evitando comprometer la estabilidad económica del inquilino y otras necesidades básicas. Las viviendas que actualmente están vacantes están en proceso de formalización del contrato de arrendamiento, siendo muy amplias las listas de espera de todas las promociones del Plan Vive.



3. Se ha presentado escrito de alegaciones por CCOO de Madrid:

a) Se desestima la alegación relativa a la solicitud de transparencia en la ampliación del ámbito del decreto, exigiendo que se publiquen de forma clara y accesible todos los suelos incluidos (ubicación, superficie, plazos), por considerar que no es objeto del Decreto, indicando que el inventario de suelo de vivienda está publicado en la página web de la Comunidad de Madrid.

b) En cuanto a la alegación relativa a que se considera que los plazos son excesivamente cortos para demandantes, se desestima la relativa al plazo de 10 días para renovar inscripción, ya que no se modifica, manteniendo la redacción vigente; se desestima la referente a la reducción del plazo de 5 días hábiles para aportar la documentación, ya que se pasa de 10 días naturales a 5 días hábiles, contando el adjudicatario cuenta con un plazo muy amplio desde que se le comunica la adjudicación hasta la formalización del contrato. Se estima en parte la relativa al plazo de 3 días para subsanar la documentación en caso de que sea incompleta, pasando a cinco días hábiles y se suprime el plazo de dos días para aceptar o rechazar la vivienda.

Con la finalización y entrega de las primeras viviendas, se ha puesto de manifiesto que los plazos establecidos son muy amplios y esto lleva a que las viviendas permanezcan vacantes durante mucho tiempo. Se trata de agilizar la adjudicación y ocupación.

c) Se desestima la alegación sobre que el uso del IPREM en los criterios de selección, solicitando utilizar el SMI u otro indicador más realista, la prioridad en el empadronamiento o centro de trabajo cinco años, por considerar que penaliza la movilidad laboral, por lo que piden cupos o sistema de puntos, así como no aumentar el requisito de empadronamiento de 10 años de antigüedad en la Comunidad de Madrid.

A este respecto, el IPREM es el índice de referencia que se utiliza habitualmente y el establecido en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad de Madrid, de aplicación para estas viviendas. Con esta modificación se pretende que opten a estas viviendas, con carácter preferente, los vecinos del municipio con mayor arraigo en el mismo, evitando que tengan que desplazarse a otro municipio para tener acceso a una vivienda y los vecinos de la Comunidad de Madrid, frente a los de otras Comunidades Autónomas.

d) Se desestima asimismo la alegación de mayor transparencia y participación, solicitando la publicación regular de datos agregados: viviendas, solicitudes, tiempos de adjudicación, perfiles, reclamando ser consultados de manera preceptiva en futuras modificaciones normativas, ya que este tema no es objeto de la modificación propuesta y los informes preceptivos son los establecidos en la normativa vigente en la Comunidad de Madrid, que se ha respetado en el procedimiento.

e) En cuanto a la alegación de falta de medidas específicas para viviendas adaptadas y colectivos vulnerables, solicitando un protocolo ágil para adjudicar viviendas adaptadas a personas con discapacidad y reclaman medidas explícitas para colectivos vulnerables (mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, jóvenes extutelados...), se desestima, ya que las viviendas adaptadas cuentan con un procedimiento de adjudicación distinto del general, con un cupo específico para ellas, de reserva obligatoria en todos los edificios.

Está previsto que en los pliegos puedan incluirse reservas para determinados colectivos.

e) Se estima la alegación relativa a la necesidad de establecer un periodo transitorio, para adaptar procedimientos y comunicar cambios a las personas inscritas. Se ha incluido una disposición transitoria, por la que se determinan los requisitos de antigüedad en el



empadronamiento o centro de trabajo para solicitantes de vivienda inscritos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Con fecha 11 de febrero de 2026, se ha emitido informe de legalidad de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, que concluye afirmando que “la norma propuesta se adecúa en cuanto a su rango, naturaleza y contenido, a lo establecido en el ordenamiento jurídico, estatal y autonómico” y que “en su tramitación se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el (...) artículo 4.2 del Decreto 52/2001, de 24 de marzo, por lo que procede continuar su tramitación”.

Con fecha 26 de febrero de 2026, se ha emitido Informe por la Abogacía General de la Comunidad, que realiza una serie de observaciones que se han aceptado en su integridad, desistiendo de la modificación del decreto vigente en la relativo al plazo para subsanación de la documentación a presentar por los adjudicatarios de las viviendas, manteniendo la redacción actual.

En aplicación de lo previsto en el artículo 18 del Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, se ha informado al Consejo de Gobierno en su sesión de 11 de marzo de 2026 sobre la necesidad de solicitar dictamen a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el artículo 5.3.c) de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo.

La Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, ha emitido con fecha 26 de noviembre de 2026, dictamen nº 162/26, del Pleno aprobado por unanimidad, en su sesión de 25 de marzo de 2026, con observaciones, que han sido atendidas en los siguientes términos:

- En relación con la observación relativa a la oportunidad de prever la evaluación ex post, tal como se indica, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación realizará el oportuno seguimiento y evaluación de las promociones de viviendas que se construyan al amparo de esta reforma normativa y de la asignación de las mismas, tal como viene haciendo desde la aprobación del Decreto 84/2020 y sus respectivas modificaciones, en las que tampoco se contemplaba específicamente la evaluación ex post.
- Respecto del impacto económico, si bien es cierto que esta normativa en general tiene efectos positivos en la economía general y en el empleo en el sector de la construcción, se trata de efectos indirectos, que no se ven sustancialmente afectados por las modificaciones propuestas.
- En cuanto a considerar la conveniencia de dar audiencia en el procedimiento a la Federación de Municipios de Madrid, en atención a la naturaleza y ámbito de la disposición, cuyo contenido afecta a otras Administraciones territoriales en cuanto titulares de los suelos correspondientes, no se ha considerado necesario por tratarse de suelos de titularidad de otras administraciones públicas que ya están adscritos a la Comunidad de Madrid, sin que ello afecte al resto de municipios. Asimismo, el texto ha sido sometido a los trámites de audiencia e información pública para general conocimiento, sin que se hayan presentado alegaciones al respecto.



- En relación con la vigencia temporal de las listas de interesados, el apartado 5 del artículo 4 del Decreto 84/2020 vigente, prevé que la inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, transcurridos los cuales, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes.
- Respecto del procedimiento de renovación de las listas, se mantiene la redacción vigente del Decreto 84/2020 en cuanto a la exclusión de las mismas en el supuesto de que el interesado no manifieste su interés en continuar transcurridos los tres años de vigencia, sin que este precepto se haya visto afectado por esta modificación.
- En cuanto a que se introduce como causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de efectiva ocupación de la vivienda en el plazo máximo de un mes desde la entrega de llaves, sin causa justificada, señalando que la referencia a "causa justificada" introduce un concepto jurídico indeterminado que deberá interpretarse en cada caso, indicar que, igual que en el supuesto anterior, se mantiene la redacción vigente del Decreto 84/2020, sin que este precepto se haya visto afectado por esta modificación.
- Asimismo, se adaptan la parte expositiva y la parte dispositiva con los cambios sugeridos.
- Con relación a las observaciones relativas a cuestiones formales y de técnica normativa, se adapta el texto en atención a las mismas.

10. INCLUSIÓN DE LA PROPUESTA EN EL PLAN NORMATIVO DE LA LEGISLATURA

El proyecto de decreto se ha incluido en el Plan Normativo para la XIII legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo del Consejo del Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023.

11. EVALUACIÓN EX POST

El presente proyecto no se someterá a evaluación ex post, al considerar que atendiendo al objetivo que se persigue con el mismo, no se prevén efectos sobre la economía general, ni afectación a la unidad de mercado, ni efectos significativos sobre la competencia. Tampoco afectará a las cargas administrativas y carece de impacto alguno en materia de género, infancia, menores, adolescencia o familia, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3.3, 3.4, 6.1.i) y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, sin perjuicio del seguimiento y evaluación relativo a las promociones de viviendas que se construyan al amparo de esta reforma normativa.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Firmado digitalmente por: PICCIO-MARCHETTI PRADO MARI.
Fecha: 2026.03.30 18:05