

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

MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

La presente Memoria extendida se elabora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 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 la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid, en la medida en que del proyecto normativo se derivan efectos positivos sobre la competencia.

2. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS, OPORTUNIDAD Y LEGALIDAD DE LA NORMA.

- a) Fines y objetivos
- b) Análisis de alternativas
- c) Plan Normativo

3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

4. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO

- a) Contenido
- b) Encaje de la norma en el derecho nacional y en el de la Unión Europea
- c) Vigencia de la norma
- d) Rango normativo propuesto para el proyecto

5. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA A LA DISTRIBUCIÓN DE C

6. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

- a) Impacto presupuestario
- b) Impacto económico

7. DETECCIÓN Y MEDICIONES DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

8. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

- a) Impacto por razón de género**
- b) Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia**

9. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

9. 1 Trámites de participación: consulta pública/audiencia e información pública:

9. 1. 1. Trámite de consulta pública.

9.1.2. Trámites de audiencia e información pública.

9.2. Informes solicitados

9.3. Informes emitidos

10. EVALUACIÓN EX POST

ANEXO: FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Consejería/Órgano proponente | Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras Dirección General de Vivienda y Rehabilitación | Fecha | Diciembre 2025 |
| Título de la norma | Proyecto de decreto por el que aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid | | |
| Tipo de Memoria | Ejecutiva Extendida <input checked="" 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 ágil y simplificado, especialmente a través de la declaración responsable para varios trámites, así como la regulación de determinadas situaciones que no tenían cobertura legal en la regulación anterior.</p> <p>Igualmente se refuerza la seguridad jurídica del texto. Se incorpora una relación de conceptos y definiciones específicos de vivienda protegida, se definen mejor los trámites existentes y se desarrollan nuevos.</p> | | |

| | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Principales alternativas consideradas</p> | <p>Se descartó no regular la materia porque la continuidad del reglamento aprobado por 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 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 decreto 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> |
| <p>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</p> | |
| <p>Tipo de norma</p> | <p>Decreto</p> |
| <p>Estructura de la Norma</p> | <p>El decreto tiene un artículo único y dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales e incorpora como anexo el Reglamento de viviendas con protección pública, que a su vez se estructura en 48 artículos, distribuidos en cinco capítulos con ocho disposiciones adicionales.</p> |

| | |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Informes que se han de recabar</p> | <p>Durante la tramitación del proyecto de decreto se recabarán los siguientes informes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informe de coordinación y calidad normativa 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 Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales. - Informe de la Dirección General de Presupuestos. - Informe del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad. - Informe del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras. - Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid. - Informe del Consejo para el Diálogo Social. - Informes de las secretarías generales técnicas de las consejerías. - Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. - Informe de la Abogacía General. - Informe Comisión Jurídica Asesora. |
| <p>Trámite de Consulta Pública</p> | <p>Se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días naturales, del 24 de junio al 14 de julio de 2025 (ambos incluidos).</p> |

| | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trámite de audiencia/Información Pública</p> | <p>En cumplimiento de 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, la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid y el 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, procede la publicación el texto normativo y la MAIN (Memoria del Análisis de Impacto Normativo) en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.</p> |
| <p style="text-align: center;">ANÁLISIS DE IMPACTOS</p> | |
| <p>ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS</p> | <p>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. Siendo la vivienda competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid, tal como se recoge en la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en su art 26. 1. apartado 1.4.</p> |

| | | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO | Efectos sobre la economía en general | 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. |
| | 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 checked="" type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: <u>324.738.-€</u> <input checked="" type="checkbox"/> No Incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ |
| | Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid. <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales. | <input type="checkbox"/> implica un gasto. <input type="checkbox"/> implica un ingreso. |

| | | |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMPACTO DE GENERO | La norma tiene un impacto de género. | Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/> |
| 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 | Ninguna. | |

1. FINES Y OBJETIVOS PERSEGUIDOS, OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA Y LEGALIDAD DE LA NORMA

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.

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 decreto 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, y la dinamización de la figura del alquiler teniendo en cuenta la sensibilidad de los diferentes sectores de la sociedad.

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 el acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, jóvenes y personas con discapacidad.

b) Análisis de las alternativas.

Entre las diferentes alternativas a la aprobación del nuevo decreto, 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 actual 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. Además el número de modificaciones a

introducir en el texto sería tan numeroso que apenas perviviría nada de la redacción original.

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 una nueva norma para regular las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, 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.

c) Plan 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 decreto, 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 y alquiler, hicieron deseable el planteamiento de las diferentes posibilidades jurídicas que en esta materia pueden afectar a la regulación de la vivienda protegida.

Igualmente, el anuncio de la próxima publicación de una nueva ley estatal de vivienda, que posteriormente se materializó en la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda, supuso suspender la tramitación a la espera de las novedades que pudiera suponer la nueva normativa.

En el año 2024, ante la necesidad de un reglamento adecuado a la situación de vivienda se decide retomar la tramitación del mismo. Sin embargo, debido a los cambios producidos desde el primer proyecto se decide iniciar la tramitación de nuevo con todas las garantías del procedimiento.

2. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

Este decreto 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 que ha atraviesa 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 conforme al artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Comunidad de Madrid con carácter previo a la elaboración de la norma ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid; ha definido claramente los objetivos de este proyecto normativo y su justificación en el preámbulo.

Finalmente, se ajusta al **principio de eficiencia**, ya que la regulación contenida en esta nueva norma, elimina determinadas cargas administrativas innecesarias o accesorias y simplifica los procedimientos respecto a la normativa anterior, con el fin de promover la supresión de obstáculos injustificados para el ciudadano y la agilización de los trámites necesarios para obtener un pronunciamiento administrativo.

3. CONTENIDO Y ANALISIS JURÍDICO

a) Contenido.

El decreto tiene un artículo único y dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales e incorpora como anexo el Reglamento de viviendas con protección pública, que a su vez se estructura en 48 artículos, distribuidos en cinco capítulos con ocho disposiciones adicionales.

El capítulo I, se refiere a las viviendas con protección pública y se estructura en dos secciones

La sección primera, de disposiciones generales, aborda el objeto del decreto, incorpora de forma novedosa unos conceptos generales para dotar de mayor claridad a la norma, y establece el ámbito de aplicación.

La sección segunda, “Tipos de viviendas con protección pública” establece los tipos de viviendas con protección pública que se van a poder promover en la Comunidad de Madrid

El capítulo II “Régimen jurídico de las viviendas con protección pública” se subdivide en dos secciones.

La sección 1ª, «Disposiciones generales», compuesta por trece artículos. En ellos se regula la duración de la protección pública, donde se ha mantenido el plazo de protección actual de 15 años, y estableciéndose con carácter indefinido para las viviendas promovidas por la comunidad de Madrid o que sean titularidad de ésta, a fin de mantener un mercado de viviendas asequibles de titularidad pública en la Comunidad de Madrid durante un período de tiempo más dilatado; se regula también la extensión de la protección pública no sólo a las viviendas, sino también a otros elementos y se establece que no se permite la descalificación de viviendas.

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

La sección 2ª, «De la promoción de las viviendas», compuesta por cuatro artículos, regula el destino de las viviendas con protección pública que se promuevan en la Comunidad de Madrid (venta, uso propio y alquiler, incluyendo alquiler con opción o derecho a compra); los suelos donde se pueden construir estas viviendas, 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.

El capítulo III, «Calificación de las viviendas con protección pública» compuesto por diez artículos, 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 definitiva 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.

Se regula el procedimiento de presentación y obtención de calificación provisional, así como la modificación de la misma.

La calificación definitiva se obtiene a través del procedimiento de declaración responsable. Se regula la documentación que debe acompañar a la declaración responsable, la comprobación y los efectos de la misma.

Se prevé el caso de realización de obras en viviendas, edificios y demás elementos con protección pública

El capítulo IV, «Régimen y requisitos de acceso a las viviendas», cuenta con seis 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 cuáles deben cumplirse, 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.

El capítulo V, «Títulos de acceso», cuenta con once artículos. 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 el procedimiento de visado mediante el procedimiento de declaración responsable. 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.

Respecto a las disposiciones adicionales, la disposición adicional primera, «De la venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial», regula las especialidades en el precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de este tipo de viviendas, así como los requisitos para poder transmitir las.

La disposición adicional segunda, «Arrendamiento de las viviendas de protección oficial» 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 tercera, regula los «Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública calificadas al amparo de decretos anteriores».

La disposición adicional cuarta «Precios máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas acogidas a financiación estatal», permite la adaptación de las viviendas que no se 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.

La disposición adicional quinta «Viviendas de protección oficial calificadas de régimen especial para arrendamiento acogidas al real Decreto 801/2005, de 1 de julio», regula con carácter específico esta tipología de viviendas titularidad de la Agencia de Vivienda Social.

La disposición adicional sexta «De las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y opción de compra para jóvenes». Hacen referencia a la adaptación automática de las viviendas calificadas en régimen de arrendamiento con opción de compra y opción de compra para jóvenes que se encuentren vacías.

La disposición adicional séptima «Viviendas protegidas promovidas al amparo del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida» se refiere al régimen aplicable y a la duración del plazo de protección de estas viviendas.

En relación a las dos 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 decreto 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 «De las viviendas con protección pública y de protección oficial calificadas definitivamente al amparo de normas anteriores», permite a los promotores de viviendas calificadas provisionalmente, solicitar para la misma promoción nueva calificación provisional al amparo del nuevo decreto, previa renuncia a la calificación otorgada.

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 de 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.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

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.
- La disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- La Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública.
- La Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.
- 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 decreto 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.

4. 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.

5. IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

a) Impacto económico.

La nueva regulación de las 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.

La nueva regulación de las 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.

Además, los recursos personales y técnicos de los que dispone actualmente el órgano proponente son suficientes para acometer las tareas que el proyecto de decreto le asigna.

6. 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.

A) Procedimientos para calificar las viviendas con protección pública:

Para valorar las cargas administrativas de estos procedimientos 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 2024.**

a) Calificación provisional: no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

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

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

- Presentación electrónica de documentos (siete documentos): 4.-€ x 7

Se presenta la misma documentación que en la normativa anterior, por lo que el coste de solicitar una calificación provisional es de 33.-€. Es decir, se mantiene la carga administrativa en el procedimiento de calificación provisional.

En 2024 se solicitaron 93 calificaciones provisionales, por lo que el coste de carga administrativa es de (33 € x 93) 3.069 €

b) Modificación de la calificación provisional: no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

El coste unitario en euros de solicitar una modificación sería de 25.-€.

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

Se presenta la misma documentación que en la normativa anterior, por lo que se mantiene la carga administrativa en el procedimiento de modificación de calificación provisional.

En 2024 se solicitaron 4 modificaciones, por lo que el coste de la carga administrativa fue de 100.-€ (25.-€ x 4).

c) Calificación definitiva: El coste unitario en euros de solicitar una calificación definitiva sería de 55.-€.

- Presentar la solicitud electrónica de calificación definitiva: 5.-€
- Presentación de una declaración responsable electrónicamente: 2.-€
- Presentación electrónica de documentos (doce documentos): 4.-€ x 12

Con la normativa anterior se aportan tres 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 (quinze documentos): 4.-€ x 15

En 2024 se solicitaron 42 calificaciones definitivas, por lo que el coste de la carga administrativa fue de 2.730.-€ (65.-€ x 42). Sin embargo, con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 10.- € por solicitud (55.-€ - 65.-€), de modo que si tenemos en cuenta el número de solicitudes presentadas en el año 2024 por el coste de solicitar una calificación definitiva con la nueva norma (55 x 42.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 420.-€ (2.730.-€ - 2.310.-€).

B) Procedimiento de revisión de títulos de acceso en una promoción de nueva construcción:

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 16.-€.

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

C) Descalificaciones:

En el nuevo proyecto desaparece el procedimiento de descalificación. Sí aparecía contemplado como en las normas anteriores al Decreto 74/2009, de 30 de julio, la posibilidad de que las viviendas que se califiquen conforme al nuevo decreto se puedan descalificar, se han valorado las cargas administrativas de este procedimiento, siguiendo la guía, conforme al coste unitario en euros de la tabla para la medición del coste directo.

Al no ser posible el procedimiento de descalificación de vivienda protegida, el coste es 0.-€

Con la normativa anterior el coste unitario en euros de la descalificación de una vivienda protegida sería de 110.- € si se solicita presencialmente y de 29.-€ si se solicita telemáticamente.

- Presentación convencional de la solicitud de descalificación: 80.-€
- Presentación telemática de la solicitud de descalificación: 5.-€
- Presentación convencional de documentos (seis documentos): 5.-€ x 6
- Presentación telemática de documentos (seis documentos): 4.-€ x 6

Si quisiéramos hacer una estimación aproximada del número de descalificaciones, podríamos tener en cuenta el número total de solicitudes de descalificación que los propietarios de viviendas protegidas presentaron en el año 2024, que ascendió a 1.151. No se puede determinar el número de solicitudes que se presentaron presencialmente ni las que se presentaron telemáticamente. Pero si tenemos en cuenta que es un procedimiento iniciado por personas físicas, a las que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, no obliga a presentar las solicitudes de forma telemática, podríamos valorar de forma estimada la carga conforme al coste unitario en euros que supone solicitar la descalificación de forma convencional, de modo que el coste unitario de las descalificaciones supondría un ahorro de 126.610.-€ (1.151 x 110)

D) Autorizaciones:

a) Autorización para que la vivienda pueda estar desocupada. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

b) Autorización al propietario de una vivienda protegida para la realización de obras en ella. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

c) Autorización para ceder las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio. El reglamento anterior preveía esta cesión sin necesidad de autorización, pero con la obligación de presentar el contrato de arrendamiento al visado. En el nuevo decreto se mantiene la obligación de

presentación del contrato de arrendamiento para su revisión sin necesidad de autorización.

Esta de esta autorización no genera nuevas cargas administrativas.

En cuanto a la valoración de la presentación del contrato de arrendamiento a revisión los factores que se tienen en cuenta para su estimación son:

1. **Coste unitario** en euros de la tabla para la medición del coste directo.
2. **Número de solicitudes** presentadas en el año 2024.

El coste unitario en euros de presentar un contrato de arrendamiento a revisión depende de la situación de cada adquirente, así como del número de miembros que integren la unidad familiar.

Como ejemplo podría valorarse el coste de presentar 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 25.-€ si la presentación es convencional, si es telemática 20.-€.

- Presentación convencional de documentos (cinco documentos): 5.-€ x 5
- Presentación electrónica de documentos (cinco documentos): 4.-€ x 5.

Con la normativa anterior el coste de presentar un contrato de arrendamiento a visar es de 135.-€ si se hace presencialmente, 49.-€ si se hace telemáticamente.

- Presentar la solicitud de visado de contrato de arrendamiento convencionalmente: 80.-€
- Presentar la solicitud de visado de contrato de arrendamiento electrónicamente: 5.-€
- Presentación convencional de documentos (once documentos): 5.-€ x 11.

- Presentación electrónica de documentos (once documentos): 4.-€ x 11

En 2024 se solicitó el visado de 2.077 contratos de arrendamiento (1.680 presenciales, 397 telemáticos), por lo que el coste de la carga administrativa fue de 247.648.-€ (1.680 x 135.-€ + 397 x 49.-€). Si tenemos en cuenta el ejemplo, con el nuevo decreto se produciría un ahorro de 115.- € por solicitud si es presencial (25.-€ - 135.-€), de 29.- € si es telemática (20.-€ - 49.-€).

No se puede estimar el número de contratos de arrendamiento que los particulares vayan a solicitar a partir de la entrada en vigor de la nueva norma, pero si tenemos en cuenta el número de visados solicitados por los propietarios de las viviendas en el año 2024 (1.680 presenciales, 397 telemáticos) por el coste de presentar un contrato de arrendamiento según nuestro ejemplo y con arreglo al nuevo texto legal (1.680 visados presenciales x 25.-€ + 397 x 20.-€) estaríamos hablando de un ahorro de 197.708.-€ (247.648.-€ - 49.940.-€).

d) Autorización para transmitir las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

Para valorar las cargas administrativas de presentar el documento privado o público en el que se formalice la transmisión, según los casos, se ha utilizado, siguiendo la guía, los siguientes factores:

1. **Coste unitario en euros** de la tabla para la medición del coste directo.
2. **Número de solicitudes** de autorización de transmisión presentadas en el año 2024 para hacer una estimación de los contratos que se habrían presentado a revisión en caso de que en vigente reglamento de viviendas protegidas se contemplase esta carga que ahora se valora.

El coste unitario en euros de presentar el documento privado o público en el que se formalice la transmisión de estas viviendas para su revisión depende de la situación de cada adquirente, así como del número de miembros que integren la unidad familiar.

Como ejemplo podría valorarse el coste de presentar 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 25.-€ si la presentación es convencional, si es telemática 20.-€.

- Presentación convencional de documentos (cinco documentos): 5.-€ x 5
- Presentación electrónica de documentos (cinco documentos): 4.-€ x 5.

En 2024 se solicitaron 784 autorizaciones de transmisión de viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio. No se puede determinar cuántas fueron presenciales y cuántas telemáticas, pero si tenemos en cuenta que es un procedimiento que se inicia a instancia de personas físicas a las que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, no obliga a relacionarse telemáticamente con la administración, podría estimarse, conforme al ejemplo puesto, que el coste de la carga administrativa sería de 19.600.-€ (784 x 25.-€).

e) Autorización para transmitir las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento. Esta autorización no genera nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaba prevista en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

f) Autorización para adjudicar las viviendas calificadas definitivamente para familias numerosas. Si bien supone una nueva regulación, no implica necesariamente un aumento de carga administrativa, porque la reserva de este tipo de viviendas es potestativa para el promotor. No se puede valorar su coste, para poder estimarlo habría que saber cuántas viviendas quiere reservar el promotor, dentro del límite del 3%, para este colectivo, así como una vez calificadas cuántas no se han podido adjudicar a estas familias.

g) Autorizaciones para el cambio de uso de los artículos 32, 33 y 35. Estas autorizaciones no generan nuevas cargas administrativas para los ciudadanos puesto que ya estaban previstas en el reglamento anterior y en el nuevo no varía.

7. IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIAL

a) Impacto por razón de género, sobre la infancia y adolescencia, sobre la familia, social.

Impacto por razón de género.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del 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 y, en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid que consideran 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. Así mismo, el decreto reconoce como causa justificada para que el propietario de una vivienda con protección pública calificada definitivamente para venta o uso propio que no pueda ocuparla, el hecho de que las víctimas de la violencia de género deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades para poder cederla en arrendamiento.

Con dicha regulación se prevé que la norma tenga un efecto positivo en el cumplimiento de las políticas de igualdad.

Impacto sobre la familia, infancia y adolescencia.

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.

Sin embargo, por su contenido no parece que tenga impacto en la infancia y en la adolescencia.

Impacto social.

El decreto 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.

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 decreto 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 discapacidad.

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.

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

TRÁMITES DE PARTICIPACIÓN

A) CONSULTA PÚBLICA.

Con carácter previo a la elaboración del presente decreto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha realizado consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días (del 24 de junio al 14 de julio de 2025), 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 diecisiete aportaciones:

Respecto a las mismas se indican las aportaciones que se han incluido en el proyecto y cuáles no se han incorporado

1. Vbi19d (a través del canal de participación) propone, como criterio general, que se estudie el sistema de vivienda pública que se ha desarrollado en Dinamarca. En concreto, propone que:

- a) La propiedad de las viviendas sea siempre del Estado o de la Comunidad Autónoma.
- b) Las viviendas públicas sean arrendadas únicamente a personas físicas que cumplan una serie de requisitos y por un plazo máximo de 10 años sin derecho de compra, debiendo rescindirse el arrendamiento y se incumplen sobrevenidamente los requisitos exigidos.
- c) El beneficiario deba permanecer empadronado y con domicilio fiscal en la vivienda hasta el final del arrendamiento.
- d) Se incluya sanciones muy elevadas y multas coercitivas con el objeto de evitar fraudes.
- e) Se prohíba el subarrendamiento, cesión y el realquiere (total o parcial) a terceros.
- f) Se cree un registro para los demandantes de una vivienda pública.
- g) Se prevea que para acceder a una vivienda pública se tenga un domicilio fiscal en España con una antigüedad de 5 años.

- h) Se prevea un derecho de adquisición preferente en favor de la Comunidad de Madrid en supuestos de transmisión de cualquier vivienda de protección oficial, incluidos los que sea titularidad de cualquier administración pública.

Las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

2. Arantxa Pascual (a través del canal de participación) propone que:

- a) Se establezca la calificación permanente de las viviendas protegidas en las viviendas edificadas sobre suelos calificados para tal uso, así como de aquellas que se construyan con cualquier tipo de ayudas.
- b) Se regule el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas mientras se encuentren en periodo de protección.
- c) Se establezca un derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas autonómica o municipales en supuestos de transmisión de edificios completos de uso residencial.
- d) Se establezca como obligatoria la calificación de las viviendas que hayan sido rehabilitadas con fondos públicos.
- e) Se apruebe un plan para rehabilitar energéticamente el parque de vivienda existente y conseguir que en el 2030 tengan calificación energética E.
- f) Se recupere la limitación del precio del suelo destinado a promover viviendas protegidas.
- g) Se fije en los presupuestos autonómicos un mínimo para la promoción de vivienda pública directa y a incentivar la promoción de vivienda protegida en arrendamiento.
- h) Se establezca un porcentaje de exención del ITP en las adquisiciones de viviendas por parte de empresas públicas.
- i) Se eleve el porcentaje de suelo de nuevos desarrollos urbanísticos destinados a vivienda protegida y se incremente el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamientos urbanísticos.

Las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

3. Leticia Martín García (a través del canal de participación) propone que:

- a) Se establezca la calificación permanente de las viviendas protegidas en las viviendas edificadas sobre suelos calificados para tal uso, así como de aquellas que se construyan con cualquier tipo de ayudas.

- b) Se regule el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas mientras se encuentren en periodo de protección.
- c) Se establezca un derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas autonómica o municipales en supuestos de transmisión de edificios completos de uso residencial.
- d) Se establezca como obligatoria la calificación como VPPL de las viviendas que hayan sido rehabilitadas con fondos públicos por un periodo mínimo de 5 años.
- e) Se apruebe un plan para rehabilitar energéticamente el parque de vivienda existente y conseguir que en el 2030 tengan calificación energética E.
- f) Se recupere la limitación del precio del suelo destinado a promover viviendas protegidas.
- g) Se fije en los presupuestos autonómicos un mínimo para la promoción de vivienda pública directa (AVS) y a incentivar la promoción de vivienda protegida en arrendamiento.
- h) Se dote de medios necesarios para ejercer el control de precios y adjudicaciones.
- i) Se establezca un porcentaje de exención del ITP en las adquisiciones de viviendas por parte de empresas públicas.
- j) Se modifique la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para elevar el porcentaje de suelo de nuevos desarrollos urbanísticos destinados a vivienda protegida e incrementar el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamientos urbanísticos.

Las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

4. Francisco López (por el canal de participación) propone que:

- a) Se amplie la concepción de vivienda protegida a necesidades residenciales específicas, por ejemplo, para los estudiantes o personas mayores.
- b) Se limite la titularidad de viviendas protegidas a personas físicas, administraciones, organismos o empresas públicas y organizaciones del tercer sector que cumplan determinados requisitos.
- c) Se permita la calificación como vivienda protegida a las construidas en supuestos de derechos de superficie, concesión administrativa o cualquier otro.
- d) Se establezca la prohibición de transmisión de la propiedad de suelos públicos de uso residencial, permitiéndose únicamente la transmisión de derechos de superficie, concesiones o estableciendo derechos de uso temporales.

- e) Se mantenga la posibilidad de promoción de viviendas protegidas en venta cuando se realice en suelos de propiedad privada.
- f) Se establezca la calificación permanente cuando las viviendas se construya sobre suelo calificado por el planeamiento para vivienda protegidas, debiendo ser de 30 años cuando se trate de otros suelos.
- g) El coste de los suelos y su precio máximo debe volver a estar limitado.
- h) Se establezca, además de un régimen sancionador desincentivados, un derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid, de los municipios y de las empresas públicas municipales.
- i) Se contemple que las transmisiones deban realizarse a personas inscritas en registros públicos constituidos al efecto, contemplando exenciones fiscales.
- j) Se establezcan mecanismos para que los ciudadanos con mayores dificultades tengan una mayor facilidad para acceder a una vivienda promovida sobre suelos de titularidad pública, estableciendo un cupo a tal efecto.
- k) Se establezcan mecanismos para incentivar la rehabilitación del parque residencial existente asimilando durante un tiempo estas viviendas al régimen de viviendas protegidas.
- l) Se establezca un sistema de inspección y control de precios, además de un régimen sancionador que pueda llegar a la reversión de la transmisión a favor de la Administración.
- m) No se recupere la figura del arrendamiento con opción de compra.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), c) y e).

5. La Unión Sindical de Madrid Región de CC.OO. (por el canal de participación) propone que:

- a) Tengan la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad, superficie, uso y precio o renta establecidos por su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.
- b) Las viviendas de protección pública sean promovidas, construidas, rehabilitadas y gestionadas por las administraciones públicas o por entidades privadas bajo supervisión pública.
- c) Los fondos públicos destinados a la vivienda protegida se apliquen con criterios de priorización de los colectivos en situación de vulnerabilidad habitacional.

- d) Se suprime la posibilidad de otorgar incentivos económicos, fiscales o urbanísticos a entidades privadas con ánimo de lucro en la promoción de vivienda protegida, priorizando el uso directo de los fondos públicos para la construcción, rehabilitación y adquisición de vivienda social bajo gestión pública.
- e) La calificación de las viviendas de protección pública será de carácter indefinido y no pueda ser descalificada en ningún caso, evitando su venta o transferencia al mercado libre.
- f) El parque público de vivienda aumente de manera progresiva hasta cubrir al menos el 20% del total del parque inmobiliario en la Comunidad de Madrid en un plazo de 15 años, proponiendo una serie de medidas concretas.
- g) Las viviendas de protección pública puedan destinarse tanto a régimen de alquiler como a régimen de compra, de acuerdo con las necesidades de los solicitantes y las políticas de vivienda de la administración pública.
- h) Las Viviendas de protección pública en régimen de alquiler se destine a aquellas personas o familias cuyos ingresos no les permiten acceder a una vivienda en el mercado libre, debiéndose fijar una serie de límites.
- i) Las Viviendas de protección pública en régimen de compra se destine a aquellas personas o familias con ingresos limitados que deseen adquirir una vivienda, pero que no pueden acceder al mercado libre debido a los altos precios de las viviendas, proponiendo una serie de límites específico, por ejemplo, que las viviendas adquiridas bajo este régimen no podrán ser revendidas en el mercado libre ni perder su calificación de vivienda de protección pública.
- j) Se garantice que todas las viviendas de protección pública y sus espacios comunes cumplan con los principios de accesibilidad universal, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- k) Las Viviendas de emergencia habitacional se destinen a personas o familias en situación de extrema vulnerabilidad, como víctimas de desahucios, personas sin hogar o personas que han perdido su vivienda debido a catástrofes naturales o emergencias.
- l) El acceso a una vivienda de protección pública se realizará bajo criterios objetivos, transparentes y basados en la necesidad.
- m) Se creé un Registro Único de Demandantes de Vivienda de Protección Pública, que recoja los datos de todas las personas y familias interesadas en acceder a este tipo de viviendas en la Comunidad de Madrid, siendo la inscripción en este registro será obligatoria para optar a una vivienda de protección pública, ya sea en régimen de alquiler o de compra.
- n) Se tengan en cuenta una serie de criterios para la adjudicación de viviendas de protección pública, entre otros: El nivel de ingresos de los solicitantes, la vulnerabilidad social de los solicitantes, la composición familiar, la antigüedad de la

- demanda, la vinculación territorial del solicitante con el municipio o área en la que se encuentra la vivienda de protección pública.
- o) El proceso de adjudicación sea supervisado por la Agencia social de la vivienda de la Comunidad de Madrid con la participación de los agentes sociales.
 - p) La administración pública lleve a cabo controles periódicos para asegurar que las viviendas protegidas continúen cumpliendo su función social.
 - q) Las viviendas de protección pública estén sujetas a un régimen jurídico especial que regula su uso, venta y alquiler, con el objetivo de evitar que se utilicen con fines especulativos o para el beneficio de grandes inversores.
 - r) Las viviendas de protección pública en régimen de alquiler estén sujetas a un régimen de estabilidad en el arrendamiento.
 - s) Las viviendas de protección pública deban cumplir siempre con su función social y no puedan destinarse a fines especulativos o comerciales.
 - t) Las administraciones públicas impulsen la promoción y construcción de nuevas viviendas de protección pública, especialmente en aquellas zonas donde la demanda de vivienda asequible sea más elevada, priorizando la construcción de viviendas en zonas de mercado residencial tensionado, áreas urbanas y rurales con mayor demanda habitacional y donde los precios de la vivienda hayan experimentado un aumento desproporcionado.
 - u) Se promueva la colaboración entre el sector público, el sector privado y las entidades sin ánimo de lucro, facilitando la participación de promotores privados y cooperativas de vivienda en la construcción de viviendas protegidas.
 - v) La administración pública tenga la obligación de reservar un porcentaje de suelo en todas las áreas de desarrollo urbanístico para la construcción de viviendas protegidas, porcentaje que no podrá ser inferior al 40% en las zonas urbanas y al 30% en las zonas rurales.
 - w) Las administraciones públicas gestionen programas de ayudas y subvenciones exclusivamente en régimen de alquiler, destinados a facilitar el acceso a la vivienda protegida a aquellas personas y familias que, aun cumpliendo con los requisitos de acceso, no puedan afrontar el coste total de la renta.
 - x) Las ayudas se orienten a garantizar que el esfuerzo económico destinado a la vivienda por parte de los hogares beneficiarios no supere el umbral del 30% de sus ingresos, asegurando así la accesibilidad económica de la vivienda sin generar situaciones de sobre endeudamiento.
 - y) Se dé prioridad en la concesión de ayudas a los colectivos en situación de vulnerabilidad habitacional, como personas con bajos ingresos, familias

monoparentales, personas mayores, víctimas de violencia de género y personas con discapacidad.

- z) Las administraciones públicas garantizarán la transparencia en la gestión de las ayudas y establecerán mecanismos de control y seguimiento para asegurar que las ayudas se asignen de manera justa y lleguen a los hogares que más las necesitan.
- aa) Las administraciones públicas estén obligadas a garantizar una respuesta rápida y efectiva para las personas y familias en situación de emergencia habitacional, mediante la provisión de vivienda social.
- bb) Las viviendas sociales se integren en el parque público de viviendas gestionado por las administraciones públicas, en coordinación con entidades del tercer sector, y se destinen prioritariamente a personas en situaciones de vulnerabilidad como personas sin hogar, familias desahuciadas, víctimas de violencia de género, migrantes y refugiados, entre otros.
- cc) Dentro del parque público de vivienda se reserve un 10% destinado para vivienda social.
- dd) Las viviendas de protección social se adjudiquen ante fedatario público mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, debiendo garantizarse los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.
- ee) Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública puedan incluir, entre otros, como requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal.
- ff) Se puedan establecer procedimientos específicos para cada actuación en atención a sus características y peculiaridades.
- gg) Las administraciones públicas, en colaboración con entidades del tercer sector y los servicios sociales, puedan poner en marcha programas de intervención urgente para atender a las personas y familias en situación de emergencia habitacional, realizando una serie de propuestas concretas.
- hh) Se penalice la utilización especulativa de la vivienda.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), b), g), h), i), q), r), s) y u).

6. Miguel Angel González, portavoz del grupo municipal socialista de Alcorcón, propone (por el canal de participación) que:

- a) Se establezca la calificación permanente en las viviendas protegidas edificadas sobre suelos calificados a tal fin, así como la calificación permanente de las viviendas que se construyan con ayudas públicas.
- b) Se regule la existencia de un derecho de tanteo y retracto sobre las ventas de viviendas protegidas mientras se encuentren en periodo de protección.
- c) Se establezca un derecho de tanteo y retracto legal sobre la venta de edificios completos de uso residencial a favor de las administraciones autonómica o municipales o de sus empresas o entidades dependientes.
- d) Se establezca el derecho de tanteo y retracto en las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas.
- e) Se califique como VPPL las viviendas que hayan sido rehabilitadas con fondos públicos en un periodo concreto, por ejemplo, los últimos cinco años.
- f) Se apruebe un plan para rehabilitar energéticamente el parque de vivienda existente y conseguir que en el 2030 tengan calificación energética E.
- g) Se recupere la limitación del precio del suelo destinado a promover viviendas protegidas.
- h) Se fije en los presupuestos autonómicos un mínimo para la promoción de vivienda pública directa (AVS) y a incentivar la promoción de vivienda protegida en arrendamiento.
- i) Se dote de medios necesarios para ejercer el control de precios y adjudicaciones.
- j) Se establezca un porcentaje de exención del ITP en las adquisiciones de viviendas por parte de empresas públicas.
- k) Se modifique la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para elevar el porcentaje de suelo de nuevos desarrollos urbanísticos destinados a vivienda protegida e incrementar el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamientos urbanísticos.

Las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

7. SSS propone (por el canal de participación) que:

- a) Se limite el precio del suelo de la vivienda protegida.
- b) Se defina un porcentaje de vivienda en arrendamiento regulada dentro de cada sector.
- c) Se establezcan gastos refacturables al arrendatario tal y como se recogen en el artículo 20 de la LAU.
- d) Se establezca la dotación de plazas de aparcamiento para las viviendas con protección pública en una plaza por vivienda.

- e) Se incluya las zonas comunes en el cómputo de la superficie útil, como ya se contempla en otras legislaciones autonómicas.
- f) Se establezca que las modalidades de viviendas protegidas puedan contar con la exención de impuestos previstos para las VPO y se mejoren las bonificaciones autonómicas y municipales para estas viviendas.
- g) Se establezca una normativa más flexible que permita construir viviendas que se adapten a los nuevos modelos de convivencia.
- h) Se establezca una exención de los límites de densidad máxima por vivienda existente en algunos sectores urbanísticos, con el objeto de poder alcanzar densidades mayores.
- i) Se establezca un mecanismo para que los inversores que tengan vivienda protegida en arrendamiento tengan acceso a un seguro de impago que reduzca el riesgo de morosidad.
- j) Se establezca una base de datos con personas que tengan interés en comprar / arrendar una vivienda protegida y cumplan los requisitos de acceso.

En el proyecto normativo, se encuentra prevista (total o parcialmente) la aportación que figura indicada con la letra g).

El resto de propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

Alberto Astarloa Gómez (a través del canal de participación) propone que:

- a) Se regule la creación de un observatorio público de vivienda.
- b) Se reconozca expresamente la necesidad de una atención específica a una serie de colectivos concretos, entre otros, los jóvenes en proceso de emancipación, personas mayores que necesitan viviendas adaptadas o tuteladas...
- c) Se armonice la terminología utilizada adoptando como referencia el concepto de vivienda adecuada.
- d) Se contemple que el destino esencial de la vivienda protegida debe ser satisfacer el derecho a una vivienda digna de las personas y familias con ingresos limitados o necesidades sociales específicas, que no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre.
- e) Se deje claro que la vivienda protegida debe destinarse a residencia habitual y permanente.
- f) Se prevea que la nueva vivienda protegida debe contar con protección permanente, sin posibilidad de descalificación.

- g) La promoción, financiación y gestión de la vivienda protegida deberá corresponder, por orden de prioridad, a entidades públicas, entidades privadas sin ánimo de lucro o de la economía social y entidades privadas con ánimo de lucro pero sometidas a condiciones de interés general y con beneficios limitados.
- h) Se incorpore de forma explícita el enfoque ambiental como parte esencial del derecho a una vivienda adecuada y asequible.
- i) Se avance hacia una regulación activa de la vivienda como derecho, como como mercancía, proponiendo una serie de medidas urgentes tales como, entre otras, la constitución de un gran parque público de vivienda social y asequible o la calificación permanente de la vivienda protegida.

En el proyecto normativo, se encuentra prevista (total o parcialmente) la aportación que figura indicada con la letra e).

8. IZI (a través del canal de participación) propone que:

- a) En el supuesto de que se decida topar el precio del suelo, se precise expresamente que únicamente las promociones en las que se haya adquirido el suelo a precio limitado queden sujetas a cualquier nuevo plazo de protección más oneroso, mientras que las restantes mantengan el régimen de quince años de protección que venía rigiendo hasta ahora.
- b) Se considere la necesidad de aumentar los umbrales de renta, especialmente en el caso de la VPPL.

En el proyecto normativo, se encuentra prevista (total o parcialmente) la aportación que figura indicada con la letra a).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

9. La Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler (ASVAL) propone (a través del canal de participación) que:

- a) Se refuerce de manera decidida el desarrollo de vivienda en régimen de alquiler, sin renunciar al papel que sigue teniendo la vivienda en propiedad, pero adaptando la política pública a las necesidades actuales y a los retos futuros del acceso a la vivienda.
- b) Se contemplen mecanismos basados en incentivos y la colaboración público-privada para el desarrollo de vivienda asequible.
- c) No se incluyan limitaciones en los precios de venta del suelo destinado a vivienda protegida.

- d) Se apueste por la estabilidad, el respeto a los derechos y un entorno favorable para aumentar de forma sostenible y eficaz la oferta de vivienda asequible.
- e) Se armonicen las distintas categorías de definiciones adoptando las recogidas en la normativa estatal de vivienda proponiendo distinguir entre vivienda social, vivienda protegida de precio limitado y vivienda asequible incentivada.
- f) Se recoja un desarrollo normativo específico del alquiler asequible incentivado, proponiendo unos criterios concretos, por ejemplo, que el nivel máximo de renta admisible para los arrendatarios no supere el 30/35% de los ingresos de la unidad familiar.
- g) Se establezca incentivos concretos (urbanísticos, administrativos o tributarios) que permitan a los propietarios privados poner vivienda en el mercado en condiciones asequibles, sin renunciar a una rentabilidad razonable.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), b), c) y d).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

10. Crea Madrid Nuevo Norte, a través del canal de participación, propone que:

- a) Se regule un régimen especial de vivienda protegida ligada a la creación de empleo, atracción y retención de talento en zonas de actividad económica terciaria.
- b) Se suprima la limitación del valor de venta de los suelos destinados a viviendas de protección pública.
- c) Se flexibilice el régimen de uso de la vivienda protegida, por ejemplo, permitiendo el cambio de régimen de uso de las viviendas.
- d) Se incorpore incentivos específicos que recompensen el cumplimiento de estándares energéticos avanzados, por ejemplo y entre otros un incentivo por calificación energética A.
- e) Se establezca un régimen de tipos impositivos reducidos, bonificaciones y deducciones fiscales aplicables a las distintas fases del proceso urbanístico y edificatorio relacionado con la promoción de viviendas de protección.
- f) Se revisen y adapten los requisitos de acceso a vivienda protegida, por ejemplo, elevando los límites máximos ingresos actualmente vigentes o los requisitos de edad.

En el proyecto normativo, se encuentra prevista (total o parcialmente) la aportación que figura indicada con la letra b).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

Por otra parte, también se han tenido en cuenta las alegaciones realizadas a través del Registro, aunque no hayan seguido el cauce del Portal de Transparencia.

11. La Asociación de promotores Inmobiliarios de Madrid propone que:

- a) Se establezca la de declaración responsable en el proceso de calificación definitiva.
- b) Se derogue de la normativa técnica de vivienda protegida.
- c) Se incentive la construcción de viviendas en alquiler manteniendo los plazos de protección a 15 años.
- d) Se flexibilicen y simplifiquen las superficies para una mayor facilidad y libertad en el diseño del arquitecto.
- e) Se simplifique el visado de los contratos y se incorpore la posibilidad de declaración responsable.
- f) Se flexibilice y simplifique la reserva de viviendas para personas con discapacidad.
- g) Se incluya expresamente que todas las figuras de viviendas protegidas incluidas en el reglamento se equiparen a las VPO del art. 45.1b.12 en relación con la exención de AJD.
- h) Se flexibilicen los requisitos de acceso contemplados en el Decreto 74/2009.
- i) Se permita la implantación de viviendas dotacionales privadas en suelo de redes de servicios o equipamientos.
- j) Se establezca la posibilidad de cambio de régimen de uso de las viviendas calificadas definitivamente en arrendamiento en venta o viceversa, así como de locales a viviendas.
- k) Se prevea un régimen transitorio que permitan mayor seguridad jurídica y apliquen a regímenes anteriores.
- l) Se acojan diversas propuestas concretas respecto a la vivienda protegida en arrendamiento, por ejemplo, el establecimiento de un límite del 10 por 100 para la superficie útil comunitaria.
- m) Se regulen calificaciones urbanísticas del suelo para vivienda protegida con mayor detalle en función de los coeficientes de ponderación utilizados en el desarrollo urbanístico.

- n) Se recoja mayor flexibilidad en el precio de venta de los locales cuando se enajenen a adquirentes estableciendo un límite de tiempo.
- o) Se regule el cambio de régimen de uso de las viviendas, locales o soportales.
- p) Se aplique el módulo existente en la fecha de la firma del contrato privado de compraventa.
- q) Se regule el acceso a la vivienda protegida por personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia.
- r) Se establezcan alternativas al IPREM.
- s) Se incluyan nuevos modelos de residencia compartida.
- t) Se incorpore un glosario de términos y definiciones.
- u) Se establezca un control de las operaciones de venta/compra de suelo protegido que estén en línea con el valor residual del suelo de acuerdo con una tasación.
- v) Se prevea el establecimiento de incentivos, deducciones y exenciones fiscales.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), b), c), e), f), h), k), l), o), s) y t).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

12. La Confederación Empresarial de Madrid (CEIM-CEOE) propone que:

- a) Se establezca la declaración responsable en el proceso de calificación definitiva.
- b) Se derogue la normativa técnica de vivienda protegida.
- c) Se incentive la construcción de vivienda en alquiler manteniendo los plazos de protección a 15 años.
- d) Se flexibilicen y simplifiquen las superficies para una mayor facilidad y libertad en el diseño del arquitecto.
- e) Se simplifique el visado de los contratos y se incorpore la posibilidad de declaración responsable para el visado con un muestreo.
- f) Se flexibilice y simplifique la reserva de viviendas para personas con discapacidad.
- g) Se incluya expresamente que todas las figuras de vivienda protegida se equiparen a la VPO a efectos de la exención del impuesto de AJD.

- h) Se flexibilicen los requisitos de acceso contemplados en el Decreto 74/2009.
- i) Se permita la implantación de viviendas dotacionales privadas en suelo de redes de servicios o equipamientos.
- j) Se establezca la posibilidad del cambio de régimen de uso de las viviendas calificadas definitivamente en arrendamiento a venta o viceversa.
- k) Se incorpore un régimen transitorio que permitan mayor seguridad jurídica y apliquen a regímenes anteriores.
- l) Se acojan diversas propuestas concretas respecto a la vivienda protegida en arrendamiento, por ejemplo el establecimiento de un límite del 10 por 100 para la superficie útil comunitaria.
- m) Se contemplen calificaciones urbanísticas del suelo para vivienda protegida con mayor detalle en función de los coeficientes de ponderación utilizados en el desarrollo urbanístico.
- n) Se flexibilice el precio de venta de los locales cuando se enajenen a adquirentes estableciendo un límite de tiempo.
- o) Se aplique el módulo existente en la fecha de la firma del contrato privado de compraventa.
- p) Se prevea el acceso a la vivienda protegida por personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia.
- q) Se recojan alternativas al IPREM.
- r) Se incluya nuevos modelos de residencia compartida.
- s) Se incorpore un glosario de términos y definiciones.
- t) Se establezca un control de las operaciones de venta/compra de suelo protegido que estén en línea con el valor residual del suelo de acuerdo con una tasación.
- u) Se recoja un conjunto de incentivos, deducciones y exenciones fiscales.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), b), c), e), f), h), k), r) y s).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

13. La sociedad mercantil ZAPATA, S.A. propone que:

- a) Se mantenga la libertad de precios en la enajenación de suelo reservado para viviendas protegidas.
- b) Se regule la venta a pérdidas en promociones de cooperativas y se introduzcan mecanismos que eviten distorsiones en el mercado de vivienda protegida.
- c) Se incorpore una previsión normativa que permita repercutir los gastos justificados en arrendamientos de viviendas protegidas.
- d) Se flexibilicen los requisitos de autorización administrativa en el uso y transmisión de viviendas con protección pública.
- e) Se flexibilicen las condiciones de acceso a la vivienda de protección pública.
- f) Se incluya expresamente que todas las tipologías o regímenes de viviendas de protección pública se asimilan a la VPO a efectos de la exención tributaria del impuesto de actos jurídicos documentados.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras a), d) y e).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

14. La Junta de Compensación del Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO) de Pozuelo de Alarcón propone que:

- a) Se permita que, en ausencia de una determinación expresa en el planeamiento, pueda promoverse cualquiera de las tipologías de vivienda de protección pública, aplicando en cada caso el precio máximo de venta que corresponda según la zona y normativa vigente para la modalidad elegida.
- b) Se permita la promoción de VPPL u otras figuras análogas en los suelos calificados como VPP-OC.
- c) Se flexibilicen las condiciones de acceso a la vivienda de protección pública.
- d) Se establezca expresamente que todas las tipologías o regímenes de vivienda de protección pública se asimilen a VPO a efectos de interpretación de la exención tributaria del impuesto de AJD.
- e) Se utilice la declaración responsable como título habilitante para la calificación definitiva.
- f) Se unifique el estándar sobre reservas de aparcamiento para promociones públicas y privadas, estableciendo 1 plaza por vivienda en todos los casos.
- g) Se aclare, en relación con la Ley 3/2024, que las condiciones a aplicar serán las de la ordenanza de parcela del uso terciario en lo que se refiere a altura total de la

edificación, número de plantas, retranqueos u ocupación, debiendo aplicarse las condiciones de uso residencial para el resto de parámetros.

- h) Se facilite que las transferencias de aprovechamiento puedan superar el sólido capaz de la parcela receptora cuando sea necesario.
- i) Se permita en los suelos calificados como VPP-OC la promoción de VPPL u otras figuras análogas.
- j) No se incorporen restricciones al precio del suelo destinado a vivienda de protección pública.
- k) Se incorpore un principio de prioridad para el suministro dirigido a desarrollos residenciales, especialmente aquellos que incluyan vivienda protegida, de modo que tengan preferencia sobre usos terciarios o logísticos.
- l) Se prevea que las entidades promotoras que actúen en desarrollos con diversas etapas tengan la obligación de relejar en su pasivo la carga urbanística de todas las etapas que les corresponde abonar y que no podrán disolverse sin antes informar a la Junta de Compensación correspondiente, que podría oponerse.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras c), e), y j).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

15. Las Juntas de Compensación de los sectores 1 y 2 del Área de Reparto 2 “Cerro del Baile” del Plan General de San Sebastián de los Reyes propone que:

- a) Se unifique el estándar sobre reservas de aparcamiento para promociones públicas y privadas, estableciendo 1 plaza de aparcamiento por vivienda en todos los casos.
- b) Se aclare, en relación con la Ley 3/2024, que las condiciones a aplicar serán las de la ordenanza de parcela del uso terciario en lo que se refiere a altura total de la edificación, número de plantas, retranqueos u ocupación, debiendo aplicarse las condiciones de uso residencial para el resto de parámetros.
- c) Se facilite que las transferencias de aprovechamiento puedan superar el sólido capaz de la parcela receptora cuando sea necesario.
- d) Se permita en los suelos calificados como VPP-OC la promoción de VPPL u otras figuras análogas.
- e) No se incorporen restricciones al precio del suelo destinado a vivienda de protección pública.

- f) Se permita que, en ausencia de una determinación expresa en el planeamiento, pueda promoverse cualquiera de las tipologías de vivienda de protección pública, aplicando en cada caso el precio máximo de venta que corresponda según la zona y normativa vigente para la modalidad elegida.
- g) Se utilice la declaración responsable como título habilitante para la declaración responsable.
- h) Se flexibilicen las condiciones de acceso a la vivienda de protección, eliminando (entre otros) el requisito de no ser titular de otra vivienda en el territorio nacional.
- i) Se incluya expresamente que todas las viviendas de protección pública se asimilen a VPO a efectos del impuesto de AJD.
- j) Se incorpore el principio de prioridad para el suministro dirigido a desarrollos residenciales, especialmente aquellos que incluyan vivienda protegida.
- k) Se prevea que las entidades promotoras que actúen en desarrollos con diversas etapas tengan la obligación de relejar en su pasivo la carga urbanística de todas las etapas que les corresponde abonar y que no podrán disolverse sin antes informar a la Junta de Compensación correspondiente, que podría oponerse.

En el proyecto normativo, se encuentran previstas (total o parcialmente) las aportaciones que figuran indicadas con las letras e) y g).

El resto de las propuestas realizadas han sido estudiadas y valoradas, no obstante, no se han incorporado al proyecto del reglamento porque se ha optado por soluciones diferentes a las aportadas.

16. La sociedad Vía Ágora propone mantener la libertad de precios del suelo y evitar introducir intervención o limitación de precio alguna.

En el proyecto normativo, se recoge esta aportación.

Como resumen de las alegaciones presentadas en el trámite de consulta previa, puede señalarse que se han incorporado algunas de las sugerencias recibidas durante el trámite de consulta públicas y otras no se han incorporado al corresponder a instrumentos legislativos diferentes del que se tramita en la actualidad o referirse a modelos de vivienda de protección pública diferentes del que propone el presente Reglamento.

B) INFORMES PENDIENTES DE SOLICITAR

- INFORME DE LA OFICINA DE CALIDAD NORMATIVA.

Se ha de solicitar informe de calidad normativa, conforme a lo previsto en el artículo 26.9 de la Ley 50/1997, del Gobierno,

- INFORMES DE IMPACTO.

Asimismo, se ha de someter a informes de impacto por razón de género, en la familia, infancia y adolescencia, y sobre orientación sexual, identidad o expresión de género.

- INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN DEL CONSEJO DE CONSUMO.

Ha de solictarse

- INFORMES DE ALEGACIONES DE LAS SECRETARIAS GENERALES TÉCNICAS.

C) TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICAS.

En cumplimiento de 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, se habrá de publicar el borrador de Decreto y la MAIN (Memoria del Análisis de Impacto Normativo) en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

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)
- Asociación Madrileña de Gestores de Vivienda Pública
- Agencia de Vivienda Social

D) DEMÁS TRÁMITES PRECEPTIVOS POSTERIORES AL TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Aún pendientes de realizar

- 1.- Informe de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda Transporte e Infraestructuras conforme al artículo 26.5 de la Ley 50/1997.
- 2.- 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.
- 3.- Informe Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, artículo 5 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, de Supresión del Consejo Consultivo.

E) APROBACIÓN POR EL CONSEJO DE GOBIERNO

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: