



MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD DENTRO DEL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1.- Resumen Ejecutivo.

Ministerio / Órgano proponente	DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN – CONSEJERÍA TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS.	Fecha	DICIEMBRE 2016
Título de la norma	DECRETO por el que regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad dentro del ámbito de la Comunidad de Madrid.		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS Y LA REGULACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS QUE ACREDITAN SU CUMPLIMIENTO.		
Objetivos que se persiguen	ESTABLECER UN MARCO JURÍDICO BÁSICO DE LA HABITABILIDAD PARA LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID QUE ACTUALICE Y UNIFIQUE LA ANTIGUA, CONFUSA Y DISPERSA NORMATIVA ESTATAL SOBRE LA MATERIA QUE SE VIENE APLICANDO HASTA LA FECHA, PROPORCIONANDO LA NECESARIA SEGURIDAD JURÍDICA A LOS PROPIETARIOS, USUARIOS Y DEMÁS TITULARES DE DERECHOS REALES. SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS EXISTENTES Y SE REGULA LA CÉDULA DE HABITABILIDAD COMO DOCUMENTO ADMINISTRATIVO ACREDITATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE DICHAS CONDICIONES.		





Principales alternativas consideradas	NO CONTEMPLADAS.	
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	DECRETO	
Estructura de la Norma	EL DECRETO CONSTA DE DOS CAPÍTULOS, DOS DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DOS DISPOSICIONES FINALES Y TRES ANEXOS.	
Informes recabados		
Trámite de consulta pública	Mediante Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 11 de noviembre de 2016, se ha sometido al trámite de consulta pública previa, la regulación de las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de las Cédulas de Habitabilidad en la Comunidad de Madrid, en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, desde el 18 de noviembre al 2 de diciembre de 2016, sin que se haya recibido ninguna consulta.	
Trámite de audiencia		
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	ESTE DECRETO SE DICTA AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 26.1.4 DEL ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE MADRID, APROBADO POR LA LEY ORGÁNICA 3/1983, DE 25 DE FEBRERO, QUE ATRIBUYE A LA COMUNIDAD DE MADRID LA COMPETENCIA EXCLUSIVA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA.	
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general.	





	En relación con la competencia	<input type="checkbox"/> la norma no tiene efectos significativos sobre la competencia. <input checked="" 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: _____ <input type="checkbox"/> incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input type="checkbox"/> no afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales.	<input type="checkbox"/> implica un gasto: <input checked="" type="checkbox"/> implica un ingreso.
IMPACTO DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo





OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	La norma no tiene impacto alguno sobre la garantía de la unidad de mercado, sobre la infancia y adolescencia, la familia, ni en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
OTRAS CONSIDERACIONES	NINGUNA

2.- Contenido, análisis jurídico y oportunidad de la norma propuesta.

La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de vivienda, al margen de la regulación de las viviendas con protección pública, no ha llegado a establecer una norma de carácter propio en relación con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, por lo que se viene aplicando la antigua orden de 29 de febrero de 1944, que evidencia importantes desfases y contradicciones con las vigentes normativas y actuales modelos habitacionales.

Igualmente antigua y dispersa resulta la normativa que regula el régimen jurídico de las cédulas de habitabilidad que la Comunidad de Madrid viene expidiendo para viviendas existentes como documento que puede resultar necesario para la contratación de servicios, así como en segundas y posteriores transmisiones, alquileres, concesión de préstamos o venta en casos específicos. A estas necesidades se le suman las viviendas de uso turístico, reguladas por el Decreto 79/2014, a las que se les exige disponer de cédula de habitabilidad.

En este contexto resulta oportuno proceder a la actualización del marco normativo de la habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid con el establecimiento de un régimen jurídico que proporcione la seguridad necesaria a propietarios, usuarios y demás titulares de derechos reales sobre las viviendas, así como fiabilidad a las actividades económicas que se generan en torno a este sector.

Este Decreto establece dentro de las Disposiciones Generales del Capítulo I, la definición y regulación de la cédula de habitabilidad como documento administrativo acreditativo del cumplimiento de las condiciones que debe reunir una vivienda para ser considerada adecuada para la residencia humana.

Actualmente las condiciones de habitabilidad de los edificios de viviendas quedan garantizadas con la observancia de la normativa técnica y urbanística que resulta de aplicación en el momento de su construcción y en actuaciones de obra posteriores y por cuyo cumplimiento ya velan las Administraciones Públicas. En esta línea se enmarcan los controles municipales de las obras de edificación a través de las licencias de obra y de primera ocupación así como los propios de la administración autonómica para las viviendas con alguna protección pública.

Para simplificar y evitar duplicidades e interferencias con la actividad de control desarrollada por dichas administraciones, se determina que las calificaciones definitivas





emitidas para viviendas con algún tipo de protección pública y las licencias municipales de primera ocupación, sustituirán a la cédula durante un plazo de 30 años como documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. De esta forma la necesidad de emisión de cédula de habitabilidad se circunscribe a las viviendas existentes que no puedan disponer de dichos documentos al no estar protegidas o no haber resultado de aplicación la licencia de primera ocupación en el momento de su construcción o para posteriores actuaciones.

Se establece un periodo de vigencia para cada uno de los documentos acreditativos de la habitabilidad, así como la normativa que resulta de aplicación para su concesión y renovación. Se dispone que la cédula de habitabilidad debe estar en vigor cuando pueda resultar necesario para realizar una venta, alquiler, contrato de suministros o cualquier otra circunstancia que la haga necesaria, evitándose de esta manera su renovación por cambio de titular o de usuario mientras la cédula no haya caducado.

Se especifica el contenido documental de la solicitud de la cédula, incluyéndose como novedad el certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad suscrito por técnico competente, que debe acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles. Esto se traduce en un acortamiento de los plazos de resolución por simplificación de las comprobaciones que debe realizar la Administración que, no obstante, podrá realizar las inspecciones y revisiones que considere convenientes para el control de la habitabilidad, bien de oficio o a instancia de parte.

En las disposiciones técnicas reguladas en el Capítulo II, se especifican las condiciones mínimas de habitabilidad que se consideran para la concesión de la cédula de habitabilidad o sus renovaciones. Se trata de unas normas muy básicas de habitabilidad que permitirán, dentro de un orden, la regularización de viviendas antiguas, ubicadas en edificios con unas condiciones generales que, en muchas ocasiones, impiden su adaptación a criterios más exigentes aplicables a viviendas de nueva planta. Estas normas básicas resultan mucho más flexibles para dar cabida también a nuevas tipologías de viviendas que surgen de reformas y rehabilitaciones, como los estudios, que suponen una alternativa a la tradicional compartimentación por estancias de la vivienda.

Hay que tener en cuenta que la cédula de habitabilidad solo se emitirá para viviendas existentes sin calificación definitiva y sin haber tenido la posibilidad de disponer de licencia de primera ocupación, de modo que las viviendas más actuales, al ser objeto de esos controles técnicos y urbanísticos, se tienen que ajustar a las más recientes normativas que garantizan los estándares de exigencia más recientes.

3.- Competencias en las que se fundamenta la propuesta.

La presente norma se adecua al orden competencial al dictarse al amparo del artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, correspondiendo a la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras el desarrollo, coordinación y control de la ejecución de las políticas públicas en materia de vivienda y rehabilitación, por aplicación del Decreto 199/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.





4.- Impacto económico y presupuestario.

La puesta al día de la normativa que afecta a la habitabilidad se traducirá en seguridad jurídica para propietarios, usuarios, arrendatarios, titulares en general de derechos reales de viviendas y para las actividades profesionales y empresariales que trabajan en el sector. La norma permitirá, por ejemplo, la regularización de las viviendas turísticas que operan sin las autorizaciones necesarias ante la imposibilidad de obtener la cédula de habitabilidad bajo las premisas de la obsoleta orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

Ante el importante incremento de solicitudes de cédulas de habitabilidad que se prevé en respuesta a la clarificación y simplificación de las condiciones exigibles que este decreto establece, se ha optado por simplificar el procedimiento que ha de seguir la Administración mediante la introducción del certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad de la vivienda que realiza un técnico externo con la titulación habilitante para poder verificar todos y cada uno de los requisitos que han de cumplirse.

Por todo ello se prevé un impacto netamente positivo para la economía en general y en lo que a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid respecta el mayor volumen de solicitudes previsible se contrarrestará con la simplificación del procedimiento y el correspondiente incremento de ingresos por tasas de tramitación.

5.- Impacto por razón de género.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. El Proyecto de Decreto afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

6.- Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.

Por su contenido, el Decreto propuesto no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional ni introducir desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad económica, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado.

7.- Impacto sobre la infancia y adolescencia.

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





8.- Impacto sobre la familia.

El Decreto propuesto por su contenido carece de impacto alguno en la familia, de conformidad con la Ley 26/2015, de 28 de julio, que modificó la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de la Familias Numerosas.

9.- Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

El Decreto que se pretende aprobar no causa discriminación alguna por razón de las materias expresadas en el presente apartado, cumpliendo con ello 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.

Madrid, a 12 de diciembre de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

