



MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBADO POR DECRETO 74/2009, DE 30 DE JULIO.

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 se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.		
Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	TRANSMISION DE PROMOCION DE VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA PARA ARRENDAMIENTO A TERCEROS		
Objetivos que se persiguen	CUMPLIMIENTO DEL MANDATO DE GOBIERNO LEY 9/2015, DE 28 DE DICIEMBRE		
Principales alternativas consideradas	NO CONTEMPLADAS.		
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO			
Tipo de norma	DECRETO		





Estructura de la Norma	1 ARTICULO Y 1 DISPOSICION FINAL	
Informes recabados	SERVICIOS JURIDICOS DE LA CONSEJERIA	
Trámite de consulta pública	Mediante Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 14 de noviembre de 2016, se ha sometido al trámite de consulta pública previa, la modificación del artículo 18 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, desde el 19 de noviembre al 3 de diciembre de 2016, sin que se haya recibido ninguna consulta.	
Trámite de audiencia		
ANALISIS DE IMPACTOS		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	ARTICULO 26.1.4 ESTATUTO DE AUTONOMIA Y DECRETO 199/2015, DE 4 DE AGOSTO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO	
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 type="checkbox"/> la norma tiene efectos positivos sobre la competencia. <input checked="" type="checkbox"/> la norma tiene efectos negativos sobre la competencia.





	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input type="checkbox"/> supone una reducción de cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input type="checkbox"/> incorpora nuevas cargas administrativas. Cuantificación estimada: _____ <input checked="" 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 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. Oportunidad de la norma propuesta

La disposición adicional quinta de la LEY 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, mandata al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que en el plazo de tres meses realice la modificación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, con el objeto de modificar el artículo 18 relativo a la transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros. A instancias de este mandato se propone el decreto que se adjunta por lo que hay que recalcar que el origen de la propuesta obedece a una causa normativa, por exigencia de una Ley autonómica.

El artículo 18 del citado Decreto, en su redacción actual, tras su modificación por el Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, y otras normas en materia de vivienda (BOCM nº 172, de 22 de julio de 2013), dispone lo siguiente:

“•Artículo 18. Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros

Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.”

Por su parte, la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, en su Disposición Adicional Quinta, establece un mandato al Gobierno de la Comunidad de Madrid para proceder a la modificación del citado artículo, en los siguientes términos:

“Se mandata al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que en el plazo de 3 meses modifique el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (aprobado por el Real Decreto 74/2009, de 30 de julio) con el objeto de que en





su artículo 18. *Transmisión de promoción de viviendas con Protección Pública para su arrendamiento a terceros determine que:*

1. *Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente, podrán ser enajenadas por su promotores por promociones completas (o, al menos, la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción cuando se trate de promociones mixtas) y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda pública con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.*

2. *En las enajenaciones efectuadas bajo el amparo de la redacción anterior del apartado 1, se garantizará el derecho de opción de compra de los inquilinos de las viviendas que fueron enajenadas a sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, o en su caso, la ampliación del régimen de alquiler en los mismo términos y condiciones, a partir de la entrada en vigor de la presente redacción del apartado 1. En cualquier caso, no podrán ir en perjuicio de terceros. “*

3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

El Decreto se compone de un único artículo modificando una disposición del Decreto 74/2009, de 30 de julio y una disposición final, con la entrada en vigor del Decreto, al día siguiente de su publicación en el BOCM.

El artículo modificado se ciñe a la literalidad de la LEY 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en la que se detalla exactamente el texto propuesto. En la tramitación se solicitó informe a los Servicios Jurídicos de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras en la que se planteaban cuestiones diversas sobre este mandato. La respuesta de fecha 28 de abril de 2016 se adjunta a la presente memoria junto con la solicitud de informe.

4. Adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias

La presente orden se adecúa 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 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 y, en concreto, el desarrollo, control y seguimiento de planes y programas de vivienda.

5. Impacto económico y presupuestario

El proyecto de Decreto que se propone, no tiene ninguna incidencia sobre los presupuestos de la Administración General del Estado ni autonómicos. Sin embargo, el impacto económico de esa norma debe tratarse desde un punto de vista más amplio, abordando los efectos que ésta pueda tener sobre los agentes implicados.

A este respecto, es necesario destacar que la redacción propuesta restringe la posibilidad de transmitir las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente a las personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda pública con fines sociales excluyendo por tanto a las sociedades o fondos de inversión inmobiliaria que hasta la fecha han podido operar en este ámbito. También tiene efectos sobre el objeto de la transmisión ya que se circunscribe la posibilidad de enajenación al “promotor”, por lo que únicamente cabría una primera y única transmisión a un tercero.

6. 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 las mujeres antes de adoptar una iniciativa normativa 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.

7. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El proyecto de Orden que se presenta no tiene incidencia alguna, por su contenido, en la protección de la infancia y la adolescencia, ya que no se desarrolla ningún aspecto que pudiera menoscabar sus derechos de conformidad con 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 proyecto de Orden que se presenta no tiene incidencia alguna, por su contenido, en la protección sobre la familia, si bien se trata de la enajenación de viviendas en régimen de arrendamiento y arrendamiento con opción compra, en la redacción propuesta se salvaguardan los derechos de los terceros afectados, que en este caso serían los residentes inquilinos de las viviendas en cuestión.

9. Impacto sobre la garantía de unidad de mercado

Por su contenido, la orden propuesta podría tener incidencias en la unidad de mercado. La unidad de mercado se fundamenta en la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos, en la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español, sin que ninguna autoridad pueda obstaculizarla directa o indirectamente, y en la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica. Puesto que la norma propuesta circunscribe la posibilidad de transmisión de promociones a unos determinados agentes, tanto en el sujeto de la transmisión (promotor) como en el destino de la misma (personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda pública con fines sociales), es necesario valorar las afecciones que sobre la unidad de mercado pudiera significar. Así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, establece:

Artículo 14. Cooperación en la elaboración de proyectos normativos.

1. **Las autoridades competentes intercambiarán información relativa a los proyectos normativos que puedan tener incidencia en la unidad de mercado, valorando especialmente la coherencia de dichos proyectos normativos con esta Ley.**

2. **En los procedimientos de elaboración de normas que afecten de manera relevante a la unidad de mercado, la autoridad competente proponente de la norma pondrá a disposición del resto de autoridades a través del sistema de intercambio electrónico de información previsto en el artículo 23 de esta Ley, con la antelación suficiente, el texto del proyecto de norma, acompañado de los informes o documentos que permitan su adecuada valoración, incluyendo en su caso la memoria del análisis de impacto normativo.**

3. **Las leyes o disposiciones de carácter general que regulen las funciones o la actuación de varias autoridades competentes en relación con las previsiones contenidas en esta Ley garantizarán el principio de simplificación de cargas.**

4. **Si el proyecto de norma establece o modifica medios de intervención, se analizará la existencia de otras medidas que afecten a la misma actividad ya establecidas por otras autoridades competentes. Asimismo, se asegurará que los**





medios de intervención no recaen sobre los mismos aspectos en caso de concurrencia de varias administraciones y preverá un sistema por el cual el procedimiento no genere costes adicionales para el operador en comparación con la intervención de una única administración.

5. Si el proyecto de norma establece o modifica requisitos de acceso o ejercicio a una actividad económica se analizará la consistencia de éstos con el resto de la normativa de las demás autoridades competentes.

6. En los procedimientos de audiencia pública de las leyes y disposiciones normativas de carácter general, los operadores económicos o sus asociaciones representativas podrán pronunciarse sobre el impacto de la normativa en la unidad de mercado.

10. Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras

No existen impactos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de este Decreto propuesto.

Madrid, a 12 de diciembre de 2016

EL DIRECTOR GENERAL DE
VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: José María García Gómez

