

MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PARA JOVENES, DE TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE SE ENCUENTREN DISPONIBLES.

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

La Orden 3766/2005, de 7 de diciembre reguló la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamientos con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma. Su ámbito de aplicación queda circunscrito a las promociones desarrolladas sobre los suelos descritos en su artículo 5.

Posteriormente, el Artículo 24 y la Disposición Adicional Octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio, establecieron que las viviendas calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes se asignarían con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, y permitieron que las viviendas que hubieran quedado disponibles una vez ofrecidas a los beneficiarios titulares y reservas, se ofreciesen a los mayores de 35 años.

El artículo 5 de la Orden 3766/2005 regulaba la selección de los arrendatarios inscritos en la Lista Única de Solicitantes de VPPA-OC-Jóvenes estableciendo:

- “a) Si la promoción se hubiera desarrollado sobre suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid o adjudicados por ésta o por entes de ella dependientes, los beneficiarios serán seleccionados mediante un sistema de sorteo, con publicidad y garantía de imparcialidad, pudiéndose reservar un determinado porcentaje a quienes se encuentren empadronados en el municipio en la que aquélla se ubique.
- b) Si la promoción se hubiera desarrollado al amparo de un convenio celebrado con la Comunidad de Madrid, la selección se realizará en los términos previstos en el mismo.
- c) El procedimiento contemplado en el apartado a) resultará de aplicación a los promotores de VPPA-OC-Jóvenes sobre suelos privados que así lo soliciten expresamente. “

En cualquier caso, de conformidad con este artículo, los adjudicatarios de viviendas de esta tipología desarrolladas en otros suelos debían figurar inscritos en la Lista Única, sin necesidad en esos casos de resultar adjudicatario en virtud de sorteo.

El artículo 6 de la Orden estableció que cada convocatoria especificaría el número de solicitantes que fuesen a ser seleccionados y en su caso el número de solicitantes en reserva hasta el momento de la celebración de los correspondientes contratos. Asimismo, que las viviendas de cada promoción se ofrecerían a los seleccionados según el número de orden que hubiesen obtenido en el sorteo, siempre que



cumpliesen los requisitos generales establecidos por la normativa vigente y los específicos de la convocatoria.

En aplicación de todo ello desde su entrada en vigor se han celebrado casi medio centenar de sorteos de promociones de esta tipología de vivienda, tanto de titularidad privada, los de aquellos promotores sobre suelos privados que lo así lo solicitaron, como de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anterior Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), normalmente coincidiendo con el otorgamiento de la calificación provisional.

Pero el tiempo transcurrido desde la celebración de los sorteos de las diferentes promociones de vivienda, y la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, una vez finalizada su construcción, ha dado lugar a que las circunstancias personales, sociales y económicas de las personas en su día seleccionadas como titulares o reservas, hayan cambiado sustancialmente.

De este modo, muchas de las personas en su día seleccionadas en sorteo, ya no cumplen los requisitos de acceso a la vivienda que se les ofrece, o bien ya no están interesados y renuncian a la misma, quedando en consecuencia viviendas vacías y disponibles para su nueva asignación. Con la nueva regulación se pretende evitar por tanto, que queden viviendas disponibles tras haber sido sorteadas.

Por añadidura, en los últimos años se ha reducido, la nueva promoción de este tipo de viviendas, por lo que no se prevé la celebración de nuevos sorteos. De ello se deduce que la “Lista Única de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes” ha perdido la funcionalidad inicial para ella prevista, toda vez que a estas viviendas además ahora pueden acceder no sólo los jóvenes, sino también aquellos que superen los 35 años.

Con el presente decreto se pretende evitar la existencia de viviendas vacías de esta tipología y de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, regulando un procedimiento que, basado en principios de publicidad y concurrencia, permita adjudicar las viviendas de esta tipología de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que hayan quedado disponibles, tras haber sido en su día sorteadas conforme a la Orden 3766/2005. Además, mediante la derogación de la Orden 3766/2005, también se pretende la simplificación administrativa, eliminando la obligación aún existente para los menores de 35 años de edad interesados en acceder a una vivienda de esta tipología de inscribirse en esta lista, toda vez que actualmente los mayores de esa edad pueden acceder a las mismas viviendas sin exigencia de inscripción.



Durante la tramitación de este decreto, se publicó 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 (publicada en el BOCM el 20 de julio). Esta ley que suprime la tipología de vivienda de protección pública en régimen de alquiler con opción de compra. Sin embargo, la Disposición Transitoria indica que *“a los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior”*.

En consecuencia, se ha modificado tanto la Exposición de Motivos como el artículo 1 del texto normativo, especificando que el procedimiento de adjudicación que se regula únicamente puede ser de aplicación a las viviendas que, el día de la entrada en vigor de dicha Ley, consten ya calificadas como de protección pública para arrendamiento con opción a compra.

El Decreto consta de 10 artículos, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El artículo 1 establece el objeto del decreto, circunscribiéndolo a las viviendas de esa tipología (calificadas como viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra para jóvenes) de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que hayan quedado disponibles.

El artículo 2 establece los principios (publicidad y concurrencia) y la forma de adjudicación (mediante sorteo).

Los artículos 3 a 10 regulan el procedimiento de adjudicación (el desarrollo del procedimiento, los requisitos de acceso, comprobación de requisitos y adjudicación, así como formalización de los contratos).

El artículo 8 establece los mismos requisitos de acceso que la anterior regulación, pero modifica el límite de ingresos, pues al tratarse de viviendas pertenecientes a la Agencia de Vivienda Social se ha considerado adecuado rebajar el límite máximo - de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) a 3,5 - ajustándolo al que se exige para la adjudicación del resto de viviendas de la Agencia de Vivienda Social según el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por otra parte, como contrapartida se exigen también unos ingresos mínimos de 1,5 veces el IPREM con el fin de garantizar un mínimo de solvencia de los que resulten arrendatarios.



La redacción del artículo 8 ha sido modificada, siguiendo la observación del Informe de la Abogacía General, a fin de clarificar el concepto unidad familiar, para lo que se ha seguido el criterio, ya que se trata de viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social, se ha reproducido la redacción recogida en el artículo 7 del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, la Disposición Derogatoria deroga 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. De esta forma, no sólo se regula el procedimiento para la adjudicación esta tipología de viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social, sino que al derogarse la Orden se deja sin efecto la Lista Única por lo que el resto de promotores, tanto aquellos cuyas promociones se asienten sobre los suelos a los que se refería la Orden y las construidas al amparo de convenio, como los promotores privados ya no estarán obligados a acudir a dicha Lista Única que no sólo había perdido virtualidad sino que como consecuencia de la última modificación del Decreto 74/2009 de julio de 2013, había dado lugar a un contrasentido pues a los menores de 35 años se les exigía estar inscritos en la Lista única y a los mayores no.

Derogada la Orden, estas promociones podrán ser adjudicadas mediante el procedimiento que los promotores consideren oportuno -al igual que ocurre en el resto de tipologías de vivienda con protección pública- si bien de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 24 y Disposición Adicional Octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública, es necesario que esté basado en los principios de publicidad y concurrencia.

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

La presente norma 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 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.



3.- Impacto económico y presupuestario.

La regulación proyectada no tiene un impacto económico y presupuestario para la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, pero sí para la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid titular de las viviendas.

La entrega de las viviendas objeto del presente Decreto no implica sin embargo un mayor gasto del ya presupuestado por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, toda vez que se trata de viviendas ya construidas de titularidad de la Agencia. En efecto, el coste por la construcción y mantenimiento de las viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes ya se encuentra incluido en el presupuesto de gastos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid para el año 2017, tanto en los 12.500.000 € presupuestados para el caso de promociones en construcción, como en los 5.000.000 € previstos para reparación y conservación de edificios y otras construcciones, en el caso de segundas o posteriores adjudicaciones de viviendas ya construidas (subconceptos 62101 y 21200, respectivamente, del programa 261B "Vivienda Social").

El proyecto de Decreto puede implicar además la disminución de la morosidad existente en el pago de la renta por arrendamiento en viviendas de la Agencia, que según datos de 2016 alcanza el 18,18%, toda vez que al establecerse como requisito de acceso unos ingresos mínimos de 1,5 IPREM, se garantiza un mínimo de solvencia de los que resulten arrendatarios.

4.- 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.

5.- 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.

La presente norma no genera impacto en el mercado de la vivienda, y en consecuencia tampoco afecta a la garantía de unidad de mercado, en la medida que no se trata de una norma de carácter transversal que afecte con carácter general al sector económico inmobiliario y de promoción de viviendas, sino que se trata de una norma exclusivamente aplicable a la adjudicación de viviendas de titularidad del ente promotor público de la Comunidad de Madrid.

6.- 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.

7.- 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.

8.- 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.

9.- Impacto sobre la orientación sexual e identidad y expresión de género

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



10.- Tramitación de la norma

La norma proyectada ha sido sometida a consulta pública en el Portal de Transparencia, de conformidad con lo previsto en el artículo el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Transcurrido el plazo previsto en el citado precepto no se ha recibido ninguna alegación.

Se ha cumplido también el trámite de audiencia e información pública, habiéndose recabado los siguientes informes:

- Informe de observaciones o de ausencia de las mismas por parte de las diferentes Secretarías Generales Técnicas de las Consejerías, de conformidad con el artículo 35.1 el Reglamento de funcionamiento interno del Consejo de Gobierno y sus Comisiones aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre.
- Informe de la Dirección General de la Familia y el Menor, en cumplimiento de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Informe de la Dirección General de la Mujer, en relación con el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Informe de la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social previsto en el artículo 21.2 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.g) del Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid.
- Dictamen del Consejo de Consumo, de conformidad con el artículo 28.1.b) de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.



- Informe de la Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Primera, apartado 1, de la Ley 6/2017, de 11 de mayo, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2017.
- Por último, se ha recibido el Informe de la Abogacía General, que fue contestado con fecha de 29 de agosto de 2017.

ANEXO: FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO

Consejería/Órgano proponente	Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Fecha inicial Abril 2017
Título de la norma	Proyecto de DECRETO del Consejo de Gobierno por el que se regula la adjudicación de viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, que se encuentren disponibles	
Tipo de Memoria	Normal	
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA		
Objetivos que se persiguen	<p>Regular el procedimiento que permita la adjudicación de estas viviendas mediante las convocatorias de sorteo para la creación de un listado de solicitantes de viviendas de la Agencia de Vivienda Social calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes.</p> <p>Dejar sin efecto la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamientos con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma, habida cuenta que apenas existe nueva iniciativa de promoción de esta tipología de viviendas.</p>	



Situación que se regula	<p>El tiempo transcurrido desde la celebración de los sorteos de las diferentes promociones de vivienda calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, conforme al procedimiento de selección regulado mediante la Orden 3766/2005, y la obtención de la calificación definitiva de las viviendas, una vez finalizada su construcción, ha dado lugar a que las circunstancias personales, sociales y económicas de las personas en su día seleccionadas como titulares o reservas, hayan cambiado sustancialmente.</p> <p>Elo ha dado lugar a que muchas de estas personas en su día seleccionadas en sorteo, de entre los integrantes de la Lista Única de Solicitantes, ya no cumplan requisitos de acceso a la vivienda que se les ofrece, o bien ya no estén interesados y renuncien a la misma, quedando en consecuencia viviendas vacías y disponibles para su nueva asignación. Con la nueva regulación se pretende evitar por tanto, que queden viviendas disponibles tras haber sido sorteadas.</p> <p>Para ello se regula un procedimiento dirigido a la convocatoria de sorteos a través de los cuales se generará una lista de interesados de vigencia determinada.</p>
Principales alternativas consideradas	No se han considerado otras alternativas
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO	
Tipo de norma	Decreto
Estructura de la Norma	El proyecto de Decreto se estructura en 10 artículos, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.



Informes recabados	<p>Se ha emitido informe por las siguientes Direcciones Generales y entidades:</p> <ul style="list-style-type: none">De la MujerDe la Familia y del MenorDe Servicios Sociales e Integración SocialDe Atención a Personas con DiscapacidadDe Calidad de los Servicios y Atención al CiudadanoDel Consejo de ConsumoDe la Agencia de Vivienda SocialDe Presupuestos y Recursos Humanos <p>Asimismo se ha emitido informe con observaciones por parte de las siguientes Consejerías y/o sus centros directivos</p> <ul style="list-style-type: none">De Presidencia, Justicia y Portavocía del GobiernoDe Políticas Sociales y FamiliaDe SanidadDe Economía, Empleo y Hacienda <p>Las siguientes Consejerías, ha emitido informe, sin observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">Educación, Juventud y Deporte,Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
Trámite de audiencia/Información Pública	Finalizado el 27 de junio de 2017
ANÁLISIS DE IMPACTOS	
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	El proyecto de decreto se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía que establece que la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva, entre otras materias en : "1.4 Ordenación del territorio, urbanismo y <u>vivienda</u> ."



IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general	Del contenido del proyecto no se deriva incidencia directa sobre la economía en general
	En relación con la competencia	La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia.
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos de la Comunidad de Madrid	No afecta presupuestc de la Comui
	La norma tiene un impacto de género	Nulo
	La norma tiene un impacto de familia, infancia y adolescencia	Nulo
	La norma tiene un impacto en la unidad de mercado	Nulo
OTROS IMPACTOS	De acuerdo con el informe de la Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social se aprecia un impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.	

