

Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.

La obligación de los poderes públicos de proporcionar una vivienda digna en virtud del artículo 47 de nuestra Constitución, exige, entre otras medidas, acomodar el precio de arrendamiento de las viviendas protegidas a las capacidades económicas de los adjudicatarios. Con el fin de hacer efectiva dicha medida, la Comunidad de Madrid dictó, el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por la actual Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, tiene por objeto establecer factores de reducción de renta a favor de los arrendatarios de vivienda del citado organismo; en concreto, el nivel de ingresos de la unidad familiar y el número de miembros que la componen. En virtud de tales factores se establecen unos porcentajes de minoración de la renta aprobados mediante Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid, la cual también establece una renta mínima sobre la que no cabe aplicar reducción, que asciende actualmente a 46,56 euros mensuales en vivienda y 4,54 euros mensuales en las plazas de garajes vinculadas a las viviendas.

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote del coronavirus COVID-19 como una Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional (ESPII). La situación generada por la evolución del COVID-19 ha supuesto la adopción de medidas de contención extraordinarias por las autoridades de salud pública contenidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que ha declarado el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, incluyendo limitaciones a la libertad de circulación, requisas temporales y prestaciones personales obligatorias y medidas de contención en el ámbito educativo, laboral, comercial. Medidas que tienen un impacto económico para trabajadores por cuenta ajena y autónomos que ven reducidos sus ingresos como consecuencia de dicha crisis sanitaria, y que por tanto padecen dificultades para atender sus obligaciones económicas, entre otras, el pago del alquiler.

El presente decreto pretende reducir los perjuicios sufridos por los arrendatarios de la Agencia de Vivienda Social que por las circunstancias expuestas se encuentran de manera sobrevenida en una situación de vulnerabilidad económica, bien porque han sido objeto de un Expediente de Regulación Temporal de Empleo, de un despido o como autónomos han sufrido una considerable reducción de ingresos, mediante la reducción de la renta al mínimo actualmente en vigor.

El decreto se adecua a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; conforme a los principios de necesidad y eficacia la norma viene justificada por el interés público de atender a la situación de vulnerabilidad económica sobrevenida derivada de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19; de acuerdo con el principio de proporcionalidad, contiene la regulación imprescindible a fin de fijar los beneficiarios del derecho a la reducción así como el importe de la misma; y conforme al principio de seguridad jurídica se adecua al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y la legislación estatal básica y autonómica en la materia. Asimismo se adecúa al principio de eficacia ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias. Y finalmente se adecúa también al principio de transparencia pues en aplicación del mismo se ha dado publicidad al proyecto normativo con su publicación en el Portal de Transparencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid y con su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por Acuerdo de Consejo de Gobierno, de 25 de marzo de 2020, se declaró la tramitación de urgencia del presente decreto, por lo que se ha prescindido del trámite de consulta pública. Asimismo, advirtiéndose graves razones de interés público, se ha prescindido del trámite de audiencia e información pública, al amparo de lo previsto en el artículo 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y el artículo 60.3 de la Ley 10/2019, de 10 de abril.

Durante su tramitación se han recabado los informes preceptivos de la Dirección General de Presupuestos, los informes de impacto, así como el informe de coordinación y calidad normativa de la Oficina de Calidad Normativa y el de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día ---- de ----

DISPONE

Artículo único. *Modificación del Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.*

Se añade una disposición transitoria con la siguiente redacción.

“Disposición transitoria única. Reducción de renta a los inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19.

1. La renta a abonar por los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 será la prevista como renta mínima por la Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.

2. A estos efectos tendrán la consideración de arrendatario en situación de vulnerabilidad:

a) Los trabajadores por cuenta ajena que a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 pasen a estar en situación de desempleo.

b) Los trabajadores por cuenta ajena afectados por procedimientos de suspensión y reducción de jornada dentro en los términos regulados en el Real Decreto Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

c) Los trabajadores autónomos o por cuenta propia que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída en sus ventas de al menos el 40%, comparando el promedio de facturación del trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción, con el promedio de facturación de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad en cuyo caso se valorará el promedio de facturación mensual o trimestral de que dispongan.

La acreditación de la situación de vulnerabilidad descrita en los supuestos anteriores se efectuará de conformidad con lo que prevea la orden que desarrolle el presente decreto.

3. Podrán solicitar la reducción de renta regulada en la presente disposición transitoria los inquilinos de vivienda arrendadas al amparo del Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de Remodelación y Realojamiento en determinados barrios de Madrid, así como aquellos que ya tengan reconocida una reducción de renta.

4. Las reducciones de renta se concederán por el periodo que dure el estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y sus posibles prórrogas, computándose por meses completos. Una vez concluido el estado de alarma, aquellas personas que sigan en situación de vulnerabilidad económica provocada por esta emergencia sanitaria podrán solicitar la reducción de renta regulada en el Decreto 226/1998, en las condiciones que se determinan en la citada orden de 4 de febrero de 1999 como en las que se establezcan en la normativa que se dicte en virtud del presente decreto.

5. Mediante orden del titular de la consejería competente en materia de vivienda se establecerá el procedimiento de aplicación de la reducción prevista en esta disposición transitoria, que será iniciado a solicitud del interesado”.

Disposición final primera. Habilitación de desarrollo.

Se faculta al consejero competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones que resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».