

PROYECTO DE DECRETO **POR EL QUE SE REGULA EL**
PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN
SUELOS DE REDES SUPRAMUNICIPALES Y EL RÉGIMEN DE USO DE
TALES VIVIENDAS

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este decreto, participarán de la protección a que la Ley 6/1997 se refiere, éste se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, introdujo en su artículo 36 la figura de las redes públicas supramunicipales, configurándolas como aquellas cuya función, uso, servicio o gestión se pueda considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid

Desde un punto de vista funcional, la citada ley distingue entre las redes de infraestructuras (comunicaciones, infraestructuras sociales e infraestructuras energéticas), redes de equipamientos (zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales) y redes de servicios, entre las que incluye a los servicios urbanos y a la red de viviendas públicas o de integración social.

El artículo 91 de la misma Ley 9/2001 se refiere a la obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas y en su apartado 3 establece que los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales, salvo que una ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público. La naturaleza patrimonial o demanial de estos bienes ha sido objeto de diversas interpretaciones y al respecto se ha de destacar el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid en relación con la Ley de la Comunidad de Madrid 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Este acuerdo coincide en interpretar el apartado 3 bis del artículo 91 de la Ley 9/2001 en el sentido de que los suelos a que se refiere dicho apartado tienen el carácter de demaniales siempre que así resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y de su legislación específica.

Estas viviendas quedan afectas al servicio público que la Comunidad de Madrid prestará en cumplimiento del principio constitucional consistente en “promover

las condiciones que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada” mediante la promoción de viviendas públicas sobre suelos que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, constituyen e integran redes supramunicipales.

Por consiguiente, tratándose de viviendas a promover en suelos de naturaleza demanial, se empleará para ello la concesión administrativa como instrumento que legitima su uso privativo. En virtud de las concesiones que se otorguen, los concesionarios promoverán y construirán las viviendas y las pondrán a disposición de sus beneficiarios en régimen de arrendamiento. Transcurrido el periodo por el cual se otorguen las concesiones, los suelos y las promociones revertirán a la Administración concedente.

Es objeto de esta norma regular el procedimiento que tendrán que emplear los concesionarios para la asignación de las viviendas que se promuevan en estos suelos, estableciendo un mecanismo que garantice su asignación objetiva y ordenada, con la finalidad de garantizar los principios de publicidad, concurrencia y objetividad, toda vez que el 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, excluye expresamente de su ámbito de aplicación los procedimientos de adjudicación de viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales.

En consecuencia, resulta preciso abordar la regulación normativa del procedimiento de asignación de estas singulares promociones de viviendas en redes supramunicipales, toda vez que el único precedente normativo existente, la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, precisa indefectiblemente ser actualizada.

La norma se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas 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, dado que se pretende promover las condiciones que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. De esta manera se pretende la regulación del procedimiento de asignación de las viviendas que se promuevan bajo la fórmula de concesión en las parcelas sitas en redes supramunicipales, de modo que quede garantizada la objetividad y concurrencia en el acceso a viviendas en alquiler a un precio asequible.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que, la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines; regular un procedimiento de

asignación de estas viviendas fundamentado en los principios de publicidad y concurrencia.

De la misma forma, este decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, pues su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

La tramitación de este decreto, se adecúa además al principio de transparencia, pues en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; ha definido claramente los objetivos de este decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la consejería con competencias en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid

En el proceso de elaboración de este decreto se ha dado cumplimiento a los trámites de consulta pública, información pública y audiencia. Se ha solicitado informe de calidad normativa. Se ha consultado con las Secretarías Generales Técnicas de todas las consejerías y se han recabado de los órganos competentes los informes de impacto sobre la familia, la infancia y la adolescencia, de impacto por razón de género, de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género, así como del Consejo de Consumo. Asimismo, se ha sometido a informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y de la Comisión Jurídica Asesora.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local *de acuerdo/oída* la Comisión Jurídica Asesora, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día ---- de ----- dispone:

Artículo 1. *Objeto*

El presente decreto establece el procedimiento para la asignación de las viviendas que, en ejecución de concesión demanial, se promuevan en suelos de redes supramunicipales.

Artículo 2. Promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales.

1. Las viviendas que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales a través de concesión demanial se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento y se registrarán, además de por lo previsto en este decreto, por la normativa reguladora de las viviendas con protección pública vigente en el momento de su calificación.
2. En ejecución de la concesión demanial que se otorgue, el concesionario llevará a efecto la construcción, la explotación, el mantenimiento y la conservación de las obras. Corresponderá al concesionario la asignación, entrega y gestión de las viviendas conforme a los requisitos establecidos tanto en este decreto, como en los pliegos reguladores de la concesión.
3. El procedimiento de asignación de las viviendas regulado en el presente decreto será de aplicación durante el plazo por el cual se otorgue la concesión demanial y ésta se mantenga vigente.

Artículo 3. Destino de las viviendas promovidas sobre suelos de redes supramunicipales

1. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. No perderán tal carácter por el hecho de que algún miembro de la unidad familiar del beneficiario ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.
2. Se considera que la vivienda es destinada a domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que, medie justa causa debidamente autorizada por la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 4. Formación de la lista de interesados

1. El concesionario deberá elaborar, y disponer con carácter permanente, de una lista abierta de interesados, cuya gestión será de tipo electrónico, para cada ámbito de viviendas comprendido en los pliegos de la concesión demanial de la que sea titular.
2. A tal efecto, con una antelación suficiente a la entrega de la promoción el concesionario procederá a publicar un anuncio en al menos dos diarios (en versión impresa o digital) de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la página web que el concesionario deberá tener accesible al público con la siguiente información:

- a) características principales de las viviendas (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual y gastos comunes),
- b) requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas
- c) indicación de la fecha de apertura de la posibilidad de inscripción en la lista de interesados, la cual no podrá ser antes de que transcurra un mes desde la publicación.
- d) forma de realizar la solicitud de inscripción en la lista de interesados, que deberá garantizar la constancia de la fecha y hora de realización.
- e) indicación en su caso de los cupos existentes por reservas a colectivos específicos

Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la web del concesionario, serán enteramente soportados por el concesionario,

El concesionario deberá dar comunicación a la consejería competente en materia de vivienda, a fin de que por ésta se proceda a la publicación de la misma información en la web institucional de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez abierto el plazo, los interesados en acceder a una vivienda dirigirán al concesionario, en la forma que éste haya determinado en el anuncio, su solicitud de inscripción en la lista de interesados, con indicación de los municipios de interés para el caso de que el ámbito de la concesión comprenda parcelas de distintos municipios y en su caso el cupo de pertenencia.

4. La inscripción en la lista de interesados se efectuará por el concesionario atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema electrónico que permita dejar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud, y respecto del cual facilitará a la Administración la facultad de acceso y comprobación.

5. La inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, transcurridos los cuales, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes que darán lugar a nuevas inscripciones con la antigüedad correspondiente a dichas nuevas inscripciones.

Artículo 5. Publicidad de la Lista de Interesados y de la promoción.

La lista de interesados, periódicamente actualizada, deberá figurar permanentemente publicada en la web que el concesionario habilite a este fin, adoptando al efecto las especiales medidas de protección de datos que correspondan. En la publicación de la lista de interesados, el concesionario guardará las debidas medidas de seguridad por razones de protección de datos

en relación con las víctimas de violencia de género y las personas con discapacidad, anonimizando su identidad. A tal efecto se les otorgará un código identificativo que será el que deba ser objeto de publicación.

Asimismo deberán figurar permanentemente publicadas en la web las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta mensual y gastos comunes) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

Artículo 6. Reservas de viviendas.

1. En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a determinados colectivos por razón de su especial vulnerabilidad, necesidad, u otras circunstancias que se valoren especialmente, tales como jóvenes, mayores, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, víctimas de violencia de género y familias numerosas.

2. En el caso de que los pliegos de la concesión incluyan previsión de reservas de viviendas para colectivos específicos, la lista de interesados se estructurará en cupos, tomando en consideración dichos colectivos. En tales cupos quedarán integrados los solicitantes en función del colectivo específico al que declaren pertenecer.

3. Las solicitantes inscritas en su caso en el cupo de víctimas de violencia de género acreditarán dicha condición a través del título habilitante a que se refiere la ley integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid. Los solicitantes inscritos en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, acreditarán dicha condición mediante el correspondiente certificado de discapacidad. Los solicitantes inscritos en el cupo de familias numerosas acreditarán dicha circunstancia con el título de familia numerosa.

Artículo 7. Procedimiento de asignación.

1. Las viviendas a que se refiere el presente decreto se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, con sujeción a los requisitos que se establecen en el artículo ocho, a lo dispuesto en los pliegos por los que se rija la concesión, a la normativa de viviendas con protección pública y a las instrucciones que en cada momento pueda establecer el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como en las ocasiones posteriores en que existan viviendas disponibles a lo largo de la duración de la concesión, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, abierta y vigente por cada parcela o concesión, siempre que se cumplan los requisitos de acceso previstos en el artículo ocho.

3. A efectos de determinar el orden de prelación para la asignación de las viviendas integrantes de cada cupo, se considerará el orden específico de entrada de solicitudes en cada uno de tales cupos. En el caso de que con las solicitudes existentes en un específico cupo, no se cubrieran las viviendas destinadas al mismo, éstas podrán destinarse al cupo general.

4. Si el solicitante rechazara o no atendiera el ofrecimiento, se producirá la baja de su inscripción en la lista de interesados, sin perjuicio de que pueda volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo cuatro.

Artículo 8. Requisitos de acceso a las viviendas

1. Podrán resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente decreto, las personas físicas en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Tener nacionalidad española o acreditar o residencia legal en España.
- c) Que sus ingresos familiares alcancen un mínimo de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no sobrepasen los ingresos máximos previstos en la normativa reguladora de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid para el acceso a la concreta tipología de vivienda con protección pública de que se trate en función de su calificación.

Los pliegos reguladores de la concesión podrán en su caso establecer excepciones al requisito de ingresos mínimos por razón de las reservas de viviendas para colectivos específicos que el mismo contemple conforme a lo previsto en el artículo seis.

Para la determinación de qué se entiende por ingresos familiares se estará a lo dispuesto al respecto por la normativa reguladora de viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

- d) No ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, conforme a lo establecido en la normativa reguladora de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- e) Acreditar, al menos uno de los arrendatarios, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en el municipio en el que se localice la promoción.

No obstante lo anterior, si con los solicitantes inscritos empadronados en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder asimismo aquellos que acrediten un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid.

- f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello.
- g) No haber dado lugar a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito anteriormente sobre una vivienda asignada conforme a este Decreto por causa imputable al arrendatario.

2. Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Artículo 9. Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento

1. La asignación de las viviendas se formalizará mediante suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento entre el concesionario y los arrendatarios. A la celebración del contrato será obligatoria, conforme establece la ley de arrendamientos urbanos, la exigencia y prestación de fianza.

2. La eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que la imposibilidad de su celebración por causa imputable al interesado, dejará sin efecto la asignación de la vivienda, pudiendo el concesionario disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en este decreto. Asimismo, se preverá como causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llaves, sin causa justificada.

3. En lo que no se oponga al presente decreto y a las especificaciones derivadas del régimen de protección pública y de los términos expresamente recogidos por el pliego de condiciones, será de aplicación la legislación sobre arrendamientos urbanos vigente en el momento de la contratación.

4. La renta mensual a satisfacer por los inquilinos será la que determine el concesionario conforme a lo que al respecto establezcan los pliegos reguladores de la concesión administrativa que se otorgue sobre la parcela en cuestión, respetando el límite máximo que le corresponda por aplicación de la normativa de viviendas con protección pública.

Artículo 10. Control por la Administración

1. A la entrega de la promoción el concesionario deberá comunicar el listado de solicitantes a los que se asigna vivienda a la consejería competente en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid, actualizando dicha comunicación con una periodicidad trimestral.

2. La Comunidad de Madrid podrá supervisar en cualquier momento la asignación de las viviendas y verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso conforme al procedimiento regulado en la normativa reguladora de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

3. La consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos que el concesionario suscriba con los arrendatarios, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio además de la posibilidad de solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas 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 de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».