

Ref. Informe 1/2026

Artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

INFORME 1/2026 DE COORDINACIÓN Y CALIDAD NORMATIVA, SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras ha remitido el Proyecto de Decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que, junto con su correspondiente memoria del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), somete, con fecha de 7 de enero de 2026, a informe de coordinación y calidad normativa.

Este informe se emite conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 11/2022, de 21 de diciembre), y en los artículos 4.2.c) y 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid (en adelante, Decreto 52/2021, de 24 de marzo).

La competencia para la emisión del informe se atribuye en el artículo 25.3.a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local (en adelante, Decreto 229/2023, de 6 de septiembre), a su Secretaría General Técnica, con la finalidad de garantizar la coordinación y la calidad de la actividad normativa del Gobierno.

En materia de procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general, el mencionado Decreto 52/2021, de 24 de marzo, desarrolla las disposiciones específicas contenidas, particularmente, en la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de

Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 1/1983, de 13 de diciembre), y en la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 10/2019, de 10 de abril).

Asimismo, los proyectos normativos deben ajustarse a lo establecido al respecto en la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo anterior, y analizado el contenido del proyecto de decreto referido y su correspondiente MAIN, en cumplimiento de lo dispuesto en las citadas disposiciones legales y reglamentarias, se emite el siguiente informe de coordinación y calidad normativa:

1. OBJETO

De acuerdo con el artículo único del proyecto de decreto, su objeto es la aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que, según su artículo 1, procede a desarrollar el régimen jurídico de la vivienda con protección pública establecida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, así como la regulación de los derechos y obligaciones de los promotores, propietarios y arrendatarios de vivienda con protección pública.

El texto propuesto incorpora como novedades más destacables:

- La protección con carácter indefinido de las viviendas de titularidad pública promovidas por la Comunidad de Madrid.
- La creación de dos figuras nuevas, la de alojamiento de estudiantes y la vivienda con espacios comunitarios que se definen en el reglamento y cuya regulación podrá completarse mediante desarrollo normativo posterior.
- Se incorpora la posibilidad de establecer el ejercicio de la opción o derecho a compra de viviendas en las viviendas con protección pública en arrendamiento.
- La simplificación, agilización y modernización del procedimiento administrativo, incorporándose la declaración responsable para la calificación definitiva de las viviendas y otros trámites como el visado de contratos de los títulos de acceso a las viviendas.

- El establecimiento de una serie de definiciones de carácter general para clarificar y facilitar la aplicación del reglamento.
- La regulación de las viviendas destinadas a familias numerosas, que carecían de desarrollo expreso en el reglamento anterior.

Con todo ello, se pretende dar un nuevo impulso a la vivienda con protección pública, potenciando la vivienda en alquiler, simplificando la tramitación necesaria para la obtención de la calificación de vivienda con protección pública y otros trámites asociados de manera que se pueda poner a disposición de los ciudadanos un número mayor de viviendas protegidas a precios asequibles.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El proyecto de decreto que se recibe para informe consta de una parte expositiva, otra dispositiva integrada por un artículo único, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales.

El artículo único aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Las dos disposiciones transitorias se refieren, respectivamente, a los expedientes de calificación en tramitación y a las viviendas con protección pública o de protección oficial calificadas definitivamente al amparo de normas anteriores.

La disposición derogatoria única deroga de forma expresa, de manera total o parcial, varias normas reglamentarias con rango de decreto y de orden.

Las tres disposiciones finales regulan, respectivamente, la normativa supletoria aplicable, la habilitación normativa y la entrada en vigor.

Por su parte, el reglamento consta de una parte dispositiva integrada por cuarenta y ocho artículos, agrupados en cinco capítulos, y ocho disposiciones adicionales.

El capítulo I (artículos 1 a 4), se refiere a la vivienda con protección pública y se estructura en dos secciones: la primera, sobre disposiciones generales, y la segunda, dedicada a los tipos de viviendas con protección pública.

El capítulo II (artículos 5 a 21), establece el régimen jurídico de las viviendas con protección pública y se subdivide en dos secciones: la primera, sobre disposiciones generales, regula la duración de la protección pública, su extensión, destino, cesión, transmisión, su adjudicación a familias numerosas, su precio de venta y de renta, la opción o derecho de compra de las viviendas en arrendamiento, las superficies y su cómputo; y la sección segunda, sobre la promoción de las viviendas, regula el programa mínimo de vivienda, la calificación urbanística del suelo y la reserva de viviendas para personas con discapacidad.

El capítulo III (artículos 22 a 31), regula la calificación de las viviendas con protección pública, la calificación provisional y su modificación, la declaración responsable de calificación definitiva, su comprobación, ineficacia y modificación, la realización de obras en viviendas, edificios y demás elementos con protección pública, y la transformación de locales en viviendas, y su declaración responsable.

El capítulo IV (artículos 32 a 37), regula el régimen y los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública, las excepciones al requisito de no titularidad, el acceso a las viviendas reservadas a personas con discapacidad, el cálculo de los ingresos familiares.

El capítulo V (artículos 38 a 48), regula los títulos de acceso, su contenido obligatorio, su presentación, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso, la comprobación de la declaración responsable de visado de contratos, y su ineficacia, la formalización en documento público de los títulos de acceso, y la entrega y ocupación de la vivienda.

Las ocho disposiciones adicionales se refieren a la venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial, al arrendamiento de viviendas de protección oficial, a los precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública calificadas al amparo de decretos anteriores, a los precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas acogidas a financiación estatal, a las viviendas de protección oficial calificadas de régimen especial para arrendamiento acogidas al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, a las viviendas de titularidad de la Agencia de

Vivienda Social calificadas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes, a las viviendas protegidas promovidas al amparo del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, y al Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos de redes supramunicipales y otros suelos titularidad o adscritos a la Comunidad de Madrid.

3. ANÁLISIS DEL PROYECTO

3.1. Rango de la propuesta normativa, congruencia de la iniciativa con el resto del ordenamiento jurídico nacional y de la Unión Europea y con otras que se estén elaborando en la Comunidad de Madrid.

La Constitución española reconoce, en su artículo 47, que «[t]odos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación». Y en su artículo 148.1.3.^a reconoce que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de «[o]rdenación del territorio, urbanismo y vivienda».

Por su parte, el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero (en adelante EACM), le atribuye la competencia exclusiva en materia de «[o]rdenación del territorio, urbanismo y vivienda».

En ejercicio de esta competencia se aprueba la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, y 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.

Adicionalmente, se aprueba el Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, 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.

También se aprueba la Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública, la Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, 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, y la Orden 5042/2009, de 21 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Por otro lado, el artículo 22.1 del EACM atribuye al Gobierno «el ejercicio de la potestad reglamentaria en las materias no reservadas en este Estatuto a la Asamblea», lo que se reitera en el artículo 34.2, que señala que «[e]n las materias de su competencia, le corresponde a la Asamblea de Madrid la potestad legislativa en los términos previstos en el Estatuto, correspondiéndole al Consejo de Gobierno la potestad reglamentaria y la función ejecutiva». Asimismo, los artículos 18 y 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, corroboran lo señalado respecto del ejercicio de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, habilita al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su aplicación y desarrollo.

En definitiva, puede afirmarse que, sin perjuicio de las observaciones incluidas en otros puntos de este informe, el rango y naturaleza de la norma propuesta se adecúa al objeto regulado.

3.2. Principios de buena regulación.

El apartado IV de la parte expositiva del proyecto, en sus párrafos segundo a sexto, contiene una referencia al cumplimiento de los principios de buena regulación, conforme a los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015, de 1 de octubre), y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

Se sugiere incorporar un párrafo antes de la justificación de los principios de necesidad y eficacia, indicando la normativa de referencia en relación a los principios de buena regulación, con el siguiente contenido:

El contenido de la norma es conforme a los principios de buena regulación previstos en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Con carácter general, en relación con la adecuación del proyecto normativo a los principios de buena regulación, se sugiere que, de acuerdo con el criterio expresado por la Comisión Jurídica Asesora, en su Dictamen 13/18, de 18 de enero, se tenga en cuenta que la justificación de los principios debe ir más allá de la simple mención de la referida adecuación de la norma a los mismos. Por ello, se sugiere ampliar la justificación de todos los principios, sin perjuicio de su desarrollo más detallado en la MAIN.

En relación a los principios de necesidad y eficacia, se sugiere indicar la razón de interés general que fundamenta la aprobación de este proyecto normativo y que no

se encuentra ya amparada por la normativa vigente, identificar claramente los fines perseguidos, y por qué se considera que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

En la justificación del principio de proporcionalidad se indica «Se cumple también con el principio de proporcionalidad puesto que la nueva regulación impone menos obligaciones a los destinatarios eliminando cargas administrativas innecesarias». Al respecto, se sugiere revisar su redacción y contenido, ya que no se define según el artículo 129.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que lo refiere a que la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

En la justificación del principio de seguridad jurídica, se sugiere incluir la referencia a la Ley 6/1997, de 8 de enero, que el proyecto de decreto viene a desarrollar con carácter ejecutivo.

En el principio de transparencia se sugiere revisar su redacción y se propone el siguiente texto alternativo:

Se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de consulta pública, audiencia e información pública, a través del Portal de Transparencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.1 y 2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid, así como los artículos 4.2.a) y d), 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Además, una vez aprobada la norma se publica en el Portal de Transparencia.

3.3. Calidad técnica.

En relación con la calidad técnica de la propuesta, entendida como el correcto uso del lenguaje y cumplimiento de las Directrices de técnica normativa (en adelante, Directrices), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, de aplicación supletoria a la Comunidad de Madrid, se formulan las siguientes observaciones:

3.3.1. Observaciones relativas al conjunto del proyecto de decreto y del reglamento.

(i) De conformidad con la Directriz 37, referida a la composición de las disposiciones finales, se sugiere revisar el conjunto del proyecto de decreto y el reglamento, eliminar la negrita de su título y escribirlo en cursiva, así como eliminar la sangría en su contenido.

(ii) De conformidad con las Directrices 68 y siguientes, referidas a las citas, concretamente la Directriz 80, la primera cita, tanto en la parte expositiva como en la parte dispositiva, deberá realizarse completa y podrá abreviarse en las demás ocasiones señalando únicamente tipo, número y año, en su caso, y fecha. Se sugiere revisar el conjunto del proyecto de decreto, el reglamento y su MAIN, y adaptarlo a esta Directriz. Adicionalmente, se sugiere realizar la cita completa de acuerdo con su publicación oficial.

A modo de ejemplo:

a) Se sugiere realizar la cita completa y sustituirla por «Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas» (apartado I, párrafo quinto *in fine*, de la parte expositiva del proyecto de decreto), y por «Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio» (artículo 37.1 del reglamento), dado que es la primera vez que se mencionan.

b) En la disposición derogatoria única.2.g) del proyecto de decreto se sugiere realizar la cita conforme a su publicación oficial y sustituirla por «Orden 5042/2009, de 21 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012».

c) En la disposición final primera.3 del proyecto de decreto y en el artículo 41.1.a) del reglamento, se sugiere utilizar la cita abreviada y sustituirla por «Ley 29/1994, de 24 de noviembre», pues se ha citado anteriormente de manera completa.

d) En el artículo 3.1 del reglamento se sugiere incorporar una coma después de «Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid», de conformidad con la Directriz 73, que indica que tanto la fecha de la disposición como su nombre deberán escribirse entre comas.

(iii) El apartado V a) de las Directrices establece que «[e]l uso de las mayúsculas deberá restringirse lo máximo posible». Se sugiere, por ello, escribir en minúsculas, entre otras, las palabras «Consejería» (a lo largo de todo el proyecto de decreto y del reglamento), «Capítulo IV y Capítulo V» (artículo 30.2 del reglamento).

(iv) Se sugiere revisar la utilización del tiempo verbal futuro y sustituirlo, en la medida de lo posible, por el presente de indicativo.

3.3.2. Observaciones al título del proyecto de decreto.

(i) De conformidad con las Directrices 5 y siguientes, referidas al título, se sugiere escribir el título en minúsculas, sin negrita, y añadir un punto al final.

Por ello, se propone como título el siguiente texto alternativo:

Proyecto de Decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

3.3.3. Observaciones a la parte expositiva del proyecto de decreto.

(i) En el apartado I, en su párrafo primero, se sugiere incorporar la cita del artículo 47 de la Constitución española.

(ii) En el apartado II, en su párrafo quinto, se sugiere valorar la posibilidad de eliminarlo, con la finalidad de evitar reiteraciones, ya que su contenido se destaca en el apartado IV como novedad de la regulación propuesta.

(iii) En el apartado III, se formulan las siguientes observaciones:

a) En su párrafo tercero, se sugiere revisar su redacción y, para mayor claridad, sustituirlo por «La sección primera, de disposiciones generales, aborda el objeto del decreto, incorpora unos conceptos generales y establece su ámbito de aplicación».

b) En su párrafo cuarto, se sugiere revisar su redacción y sustituir «que se van a poder promover» por «que pueden promoverse».

c) Su párrafo sexto resulta ambiguo, por lo que se sugiere revisar su redacción y contenido, a efectos de facilitar su comprensión.

d) En su párrafo noveno, se sugiere sustituir su inciso final «para poder autorizar dicha transmisión» por «para la autorización de la transmisión».

e) En su párrafo décimo, se sugiere revisar su redacción y sustituir «haciendo hincapié en» por «destacándose».

f) En su párrafo decimoprimer se sugiere sustituir su inciso final «de su ejercicio» por «para su ejercicio».

(iv) En el apartado IV, dedicado a las principales novedades del nuevo decreto, en su párrafo quinto se sugiere revisar su redacción y eliminar, por innecesario, la mención a la «agilización y modernización», ya que la expresión «simplificación» comprende a éstas.

(v) En el apartado IV, dedicado a la justificación de los principios de buena regulación, se sugiere reenumerarlo como apartado V. Adicionalmente, se formulan las siguientes observaciones:

a) En su párrafo séptimo, se sugiere revisar su contenido y la cita de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, ya que esta ley no es de aplicación al procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, que cuenta con su propia regulación contenida en la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, y en el Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Por ello, se sugiere eliminar dicho párrafo.

b) En su párrafo octavo, dedicado al resumen de los principales aspectos de la tramitación normativa llevada a cabo en la elaboración de la norma, debe tenerse en cuenta la Directriz 13 y la doctrina establecida por la Comisión Jurídica Asesora, que señala que dicho párrafo tiene por finalidad destacar los informes o trámites más

relevantes realizados en la tramitación, sin que resulte necesario la mención de todos ellos, pues esto se desarrolla en la MAIN que acompaña al proyecto normativo.

Por ello, se sugiere revisar su redacción y su contenido, utilizando la denominación actualizada de los informes que se mencionan. Adicionalmente, se sugiere:

- Eliminar la mención al informe por razón de orientación sexual e identidad de expresión de género, ya que la Ley 17/2023, de 27 de diciembre, por la que se modifica 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, mediante su artículo único. veintidós, ha suprimido el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, referido a la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. A su vez, la Ley 18/2023, de 27 de diciembre, por la que se modifica 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, a través de su artículo único. nueve, ha suprimido el artículo 21 de la citada Ley 3/2016, de 22 de julio, que preveía la emisión de un informe preceptivo de todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

- Eliminar la mención al informe de los Servicios Jurídicos y sustituirla por el informe de la Abogacía General.

- Eliminar, por innecesaria, la cita del dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, al que ya se hace referencia en la fórmula promulgatoria.

Por todo ello, se propone el siguiente texto alternativo:

En la tramitación de la norma se han emitido los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, de los análisis de impactos de carácter social, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, y de la Abogacía General.

c) Los párrafos noveno y décimo se refieren, respectivamente, a las competencias y habilitaciones en cuyo ejercicio se dicta la norma, y a la fórmula promulgatoria.

De conformidad con las Directrices 12 y 16, se sugiere revisar su redacción y contenido. Adicionalmente, en la fórmula promulgatoria se sugiere eliminar el inciso «-- de -- de 202-,», así como la negrita de la palabra «DISPONE». Por ello, se propone el siguiente texto alternativo:

El Consejo de Gobierno es competente para dictar este decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero.

En su virtud, a propuesta del titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, de acuerdo con / oída la Comisión Jurídica Asesora, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día,

DISPONE

3.3.4. Observaciones a las partes dispositiva y final del proyecto de decreto.

(i) En el artículo único del proyecto de decreto, de conformidad con las Directrices 26 y siguientes, referidas a los artículos, se sugiere revisar su redacción y contenido, y eliminar la negrita de la palabra «Artículo único». Adicionalmente se sugiere eliminar su inciso final «al presente Decreto», de conformidad con la Directriz 69, referida a la economía de la cita. Por ello, se propone el siguiente texto alternativo:

Artículo único. Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que se inserta a continuación.

(ii) En la disposición transitoria primera se sugiere revisar su redacción y sustituir, para mayor precisión, «del decreto» por «de este decreto».

(iii) En la disposición transitoria segunda, en su apartado c), se sugiere indicar el régimen jurídico aplicable a las condiciones de acceso a las viviendas, de los precios máximos de venta y renta establecidos en los planes estatales de vivienda a los que se encuentren acogidas las viviendas, ya que únicamente se menciona como una excepción a la aplicación de la norma proyectada, pero no establece el régimen aplicable, como sí lo hace para los supuestos contemplados en sus apartados a) y b).

(iv) En la disposición final primera se sugiere revisar su redacción y contenido, en especial su apartado 2, ya que resulta confuso.

(v) En la disposición final segunda, referida a la habilitación normativa se sugiere revisar su redacción, y sustituir «Se faculta al consejero competente en materia de vivienda» por «Se habilita al titular de la consejería competente en materia de Vivienda», así como «del decreto» por «de este decreto».

3.3.5. Observaciones al conjunto del reglamento.

(i) De acuerdo con la Directriz 102, de adecuación de los textos a las normas gramaticales y ortográficas de la Real Academia Española y su Diccionario, se sugiere:

a) Escribir en palabras los números que pueden expresarse en una sola palabra tales como «15 días» (artículo 26.1, primer párrafo), «15 años» (apartado III, párrafo sexto, de la parte expositiva), «10 años» [artículo 34.1.c)].

b) Respecto a los porcentajes, se sugiere que cuando estos sean superiores a diez se escriban con cifras. Además, se sugiere que el símbolo «%» se escriba precedido de un espacio.

c) Utilizar minúsculas después de los dos puntos, por ejemplo, «Modelo» (artículo 2.18), «Tendrá» (artículo 4.1.A) y B).

(ii) De conformidad con la Directriz 24, la sección es una subdivisión opcional de los capítulos. Solo se dividirán en secciones los capítulos muy extensos y con partes claramente diferenciadas. Se numerarán con ordinales arábigos y deberán llevar título. La composición se realizará de la siguiente manera: «{centrado, mayúscula, sin punto}». Por ello, se sugiere revisar el conjunto del reglamento y adaptar sus secciones a dicha Directriz. A modo de ejemplo, se sugiere la siguiente composición:

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

(iii) De conformidad con la Directriz 29, referida a la composición de los artículos, se sugiere revisar el conjunto del reglamento y escribir en cursiva y terminado en punto el título de los artículos 10, 15, 16, 25, 28 y 29. Así como eliminar la sangría en los artículos 6.2, 15, 25.2, 31.1, y 34.1.a) y d).

(iv) De acuerdo con la Directriz 30, relativa a la extensión de los artículos, estos no deben ser excesivamente largos. Cada artículo debe recoger un precepto, mandato, instrucción o regla, o varios de ellos, siempre que respondan a una misma unidad temática. No es conveniente que los artículos tengan más de cuatro apartados. El exceso de subdivisiones dificulta la comprensión del artículo, por lo que resulta más adecuado transformarlas en nuevos artículos. Por ello, se sugiere revisar el conjunto del reglamento para adaptarlo a esta Directriz; entre otros, los artículos 15, 16, 23 y 25, que resultan excesivamente complejos y extensos.

(v) De conformidad con la Directriz 31, referida a la división de los artículos, el artículo se divide en apartados, que se numerarán con cardinales arábigos, en cifra, salvo que solo haya uno; en tal caso, no se numerará. Los distintos párrafos de un apartado no se considerarán subdivisiones de este, por lo que no irán numerados. Cuando deba subdividirse un apartado, se hará en párrafos señalados con letras minúsculas, ordenadas alfabéticamente: a), b), c). Cuando el párrafo o bloque de texto deba, a su vez, subdividirse, circunstancia que ha de ser excepcional, se numerarán las divisiones con ordinales arábigos (1.^o, 2.^o, 3.^o ó 1.^a, 2.^a, 3.^a, según proceda). Por ello, se sugiere revisar el conjunto del reglamento para adaptarlo a esta Directriz; en especial, eliminar la división numerada con 1 de los artículos 3, 7, 32 y 36, ya que únicamente constan de un apartado; y adaptar las subdivisiones de los artículos 4, 12, 20 y 42.

(vi) De acuerdo con la Directriz 69, referida a la economía de la cita, se sugiere eliminar el inciso «de este decreto» en el artículo 30.2

3.3.6. Observaciones al título del reglamento.

(i) Respecto del título del reglamento se sugiere eliminar «ANEXO», de conformidad con la Directriz 47, referida a las normas aprobatorias, que indica que no deberá

considerarse ni denominarse anexo, tal como se define en estas directrices, [...] el reglamento [...] que se aprueba mediante la disposición, aunque aparezca en el mismo lugar que el anexo.

(ii) Se sugiere eliminar la negrita del título del reglamento.

(iii) La Directriz 10, referida a la inserción de índices, establece que, en las disposiciones de gran complejidad y amplitud, es conveniente insertar un índice [...]. Y añade que, si se trata de normas aprobatorias, como es el caso de la norma proyectada, el índice se situará inmediatamente después del título de la disposición aprobada. Por ello, se sugiere, para mayor claridad, incorporar un índice inmediatamente después del título del reglamento, con el fin de facilitar su aplicación.

3.3.7. Observaciones a las partes dispositiva y final del reglamento.

(i) En el artículo 2 se sugiere sustituir su título por «*Definiciones.*», de conformidad con la Directriz 19 y en coherencia con su primer párrafo. Se sugiere revisar y simplificar su contenido, con la finalidad de eliminar reproducciones innecesarias de definiciones contenidas en otras normas y reduciéndolo a aquellas que son específicas de la norma proyectada. Adicionalmente, en el mencionado primer párrafo se sugiere sustituir «se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:» por «se entiende por:».

(ii) En el artículo 4 se sugiere incorporar un párrafo introductorio con el siguiente contenido «Las viviendas de protección pública pueden ser de régimen general o de régimen especial».

(iii) En el artículo 4.1.A) y B) se sugiere revisar su redacción y añadir «en adelante,» antes de la mención abreviada de los tipos de viviendas de protección pública, «a ellas» a continuación de «podrán acceder», y «el» antes de «IPREM».

(iv) En el artículo 5.2 se sugiere sustituir «apartado anterior» por «apartado 1», de conformidad con la Directriz 69, referida a la economía de la cita.

(v) En el artículo 5.3 se sugiere eliminar, por innecesario, el inciso «de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores y».

- (vi) En el artículo 6.1 se sugiere revisar su redacción y contenido, ya que resulta confuso.
- (vii) En el artículo 6.3 *in fine* se sugiere sustituir «punto anterior» por «apartado 2».
- (viii) En el artículo 7.1 se sugiere revisar su estructura y ubicar en un párrafo separado «El plazo para el otorgamiento de la autorización será de tres meses, transcurrido el cual sin haberse dictado resolución expresa podrá entenderse otorgada por silencio administrativo. El otorgamiento de la autorización no implicará la suspensión de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, en particular, la del pago de la renta».
- (ix) En el artículo 8, párrafo tercero, se sugiere revisar su redacción, ya que resulta confuso.
- (x) En el artículo 9, en su último párrafo, se sugiere eliminar la redundancia en la utilización del término «supuesto».
- (xi) En el artículo 10.1 se sugiere revisar su redacción, pues resulta de difícil comprensión, y en su último párrafo sustituir «tendrán la obligación de atenerse» por «quedarán sujetos».
- (xii) En el artículo 10.2, en su último párrafo, se sugiere revisar el inciso «del párrafo anterior», ya que resulta confuso a qué párrafo se refiere.
- (xiii) En el artículo 11 se sugiere sustituir «podrá el promotor solicitar a la dirección general competente en vivienda» por «el promotor podrá solicitar al centro directivo competente en materia de Vivienda».
- (xiv) En el artículo 12 se sugiere revisar su título y valorar la posibilidad de sustituir «adquisición» por «transmisión», en coherencia con su contenido.
- (xv) En el artículo 12.2, segundo párrafo, se sugiere eliminar, por reiterativo, el inciso «con exclusión de cualquier otro».
- (xvi) En el artículo 12.3 se sugiere eliminar, por reiterativo, «vinculados a la vivienda», referido a sus anexos.

- (xvii) En el artículo 13, segundo párrafo, se sugiere revisar su redacción, pues resulta confusa.
- (xviii) En el artículo 14.1 se sugiere sustituir «5,5 por ciento del precio máximo de venta de dichas viviendas» por «5,5 % de su precio máximo de venta».
- (xix) En el artículo 14.2 se sugiere revisar su redacción y sustituir «apartado anterior» por «apartado 1».
- (xx) En el artículo 14.3 se sugiere sustituir «índice general nacional del sistema de índices de precios al consumo» por «índice nacional general de precios al consumo».
- (xxi) en el artículo 15.1, párrafo tercero y siguientes, se sugiere revisar su redacción a fin de facilitar su comprensión y aplicación.
- (xxii) En el artículo 15.2.a), en su último párrafo *in fine* se indica «Para ejercer el derecho o la opción de compra el inquilino debe haber residido al menos dos años en la vivienda arrendada». Al respecto, se sugiere precisar si los dos años deben ser continuados o pueden ser discontinuos.
- (xxiii) En el artículo 17.1 y 2 se sugiere, para evitar reiteraciones, sustituir «supere el mencionado porcentaje del 10 por 100» por «supere dicho porcentaje».
- (xxiv) En el artículo 20.1.3.º, en su segundo párrafo, se sugiere revisar la referencia «párrafo anterior», ya que resulta confusa.
- (xxv) En el artículo 20.2 se sugiere revisar su redacción y sustituir «apartado 2.b).2.º del artículo 36 la Ley 9/2001, de 17 de julio» por «artículo 36.2.b).2.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio», de conformidad con la Directriz 68, referida a la cita corta y decreciente. Adicionalmente, se sugiere incorporar una referencia al contenido del apartado que se cita, para facilitar la comprensión y aplicación de la norma proyectada, y mencionar, al menos, que se refiere a la red de equipamientos sociales.
- (xxvi) En el artículo 20.3 se sugiere revisar su redacción y eliminar «y/o», de conformidad con la Directriz 31, que indica que no podrán utilizarse, en ningún caso, guiones, asteriscos ni otro tipo de marcas en el texto de la disposición.

(xxvii) En el artículo 22.1 se sugiere revisar la expresión «asumiendo» y valorar su sustitución por «quedando sujeta» (de admitirse esta observación, se sugiere incorporarla al resto del artículo, por ejemplo, en su apartado 3), así como reubicar su contenido y situarlo a continuación del apartado 3, procediendo e reenumerar todos los apartados del artículo.

(xxviii) En el artículo 23 se sugiere revisar la expresión «de su libertad de cargas y gravámenes» y valorar la posibilidad de sustituirla por «de que se encuentran libres de cargas y gravámenes».

(xxix) En el artículo 23.6 se sugiere sustituir «en el momento la solicitud» por «a fecha de la presentación de la solicitud».

(xxx) Se sugiere revisar el contenido de los artículos 25.2 y 26.2, ya que algunos aspectos de la regulación, en concreto los referidos a la ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva, aparecen reiterados en ambos.

(xxxi) En el artículo 25.2, en su primer párrafo, se sugiere revisar su redacción y sustituir «deberá contener» por «deberá acompañarse de la siguiente documentación».

(xxxii) En el artículo 25.4 *in fine* se sugiere eliminar, por reiterativo, el inciso «anterior».

(xxxiii) En el artículo 26.1, segundo párrafo se sugiere sustituir «lo subsane» por «las subsane,». Esta observación se hace extensiva al artículo 31.3.

(xxxiv) En el título del artículo 27 se sugiere eliminar «la» antes de «calificación definitiva». Esta observación se hace extensiva al contenido del artículo, y al artículo 28.2.

(xxxv) En el artículo 27.1, segundo párrafo, en relación a la ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva, se indica «La resolución declarará la pérdida de eficacia de la calificación provisional, la terminación del procedimiento de calificación y el archivo del expediente». Sin embargo, en su apartado 3, señala que «La falta de presentación de esta nueva declaración responsable determinará

la pérdida de la calificación provisional y el archivo del procedimiento por caducidad». Por ello, se sugiere revisar la redacción de estos apartados y precisar los efectos que produce la ineficacia de la declaración responsable sobre la calificación provisional, concretando si son automáticos una vez se declare dicha ineficacia, como parece deducirse del apartado 1, segundo párrafo; o si se producen por falta de presentación de una nueva declaración responsable, como contempla el apartado 3; o si éste último supuesto está referido únicamente a los casos en que la ineficacia de la mencionada declaración responsable sea por causas no esenciales, en cuyo caso se sugiere reubicar el apartado 3 y situarlo como segundo párrafo del apartado 2.

(xxxvi) En el artículo 28.2 se sugiere revisar su contenido, pues resulta confuso, y precisar quién o a solicitud de quién, y cómo debe dejarse constancia en el registro de la propiedad de la modificación de la declaración responsable calificación definitiva

(xxxvii) En el artículo 31, dedicado a la declaración responsable de calificación definitiva de las viviendas resultantes de transformación de locales en viviendas, se sugiere revisar su contenido para simplificarlo, de manera que se realice una remisión de los aspectos comunes con la regulación general de la declaración responsable de calificación definitiva (artículos 25 a 29), y se regulen en este artículo 31 únicamente las peculiaridades para este tipo de viviendas.

(xxxviii) En el artículo 32, en su último párrafo, se sugiere revisar su redacción a fin de facilitar su comprensión y aplicación.

(xxxix) En el artículo 34 se sugiere revisar la coherencia de su título con su contenido, ya que en el título se hace referencia a los requisitos de acceso a la vivienda con protección pública por personas físicas, pero en su contenido se hace mención también a las personas jurídicas o entes sin personalidad jurídica propia.

(xl) En el artículo 35, en su primer párrafo, se sugiere revisar la remisión que se realiza al apartado d) del artículo 34.1, ya que no parece coherente con su contenido, y se sugiere valorar la posibilidad de sustituirla por la remisión al apartado e) del mismo artículo.

- (xli) En el artículo 37 se sugiere revisar su redacción y contenido, a fin de facilitar su comprensión y aplicación.
- (xlii) En el artículo 38 y siguientes se sugiere revisar la utilización del término «celebrarse», referido a los títulos de acceso, ya que no resulta coherente.
- (xliii) En el artículo 42.a) se sugiere sustituir «39 apartados 1 y 2» por «39.1 y 2».
- (xliv) En el artículo 44.1.l) se sugiere sustituir «2.7 c)» por «2.7.c)».
- (xlv) En el artículo 45.2 se sugiere sustituir «apartado anterior» por «apartado 3», de conformidad con la Directriz 69, referida a la economía de la cita.
- (xlvi) En el artículo 47.2 sugiere incorporar «de» antes de «calificación definitiva».
- (xlvii) En el artículo 48.1 se sugiere sustituir «definitiva acuerdo al» por «definitiva, de conformidad con el».
- (xlviii) Se sugiere realizar una revisión general de la estructura y contenido de las disposiciones adicionales del reglamento, en especial la disposición adicional segunda y tercera, a fin de facilitar su comprensión y aplicación.

4. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

4.1 Contenido.

Se trata de una MAIN extendida y su contenido se adapta, en líneas generales, a las previsiones del artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, así como a la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid.

La MAIN incluye cumplimentada la ficha de resumen ejecutivo. Respecto a esta memoria procede realizar las siguientes observaciones:

- (i) Se sugiere sustituir el título por «MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

(ii) Como observación general, por no resultar de aplicación, se sugiere eliminar las referencias que se realizan, tanto en la ficha de resumen ejecutivo como en el apartado 8 del cuerpo de la MAIN, al artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, ya que se aplica con carácter preferente el ordenamiento jurídico de la Comunidad de Madrid respecto del procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general.

(iii) Se sugiere revisar el índice incluido antes de la ficha de resumen ejecutivo a fin de reflejar con coherencia la estructura del cuerpo MAIN.

Además, se sugiere indicar «Ficha de resumen ejecutivo» y trasladar el contenido del apartado «1. INTRODUCCIÓN» como parte del contenido del cuerpo de la MAIN, añadiendo que la MAIN se adapta al modelo de la Guía para la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general en la Comunidad de Madrid.

(iv) En relación con la ficha de resumen ejecutivo se realizan las siguientes observaciones:

a) Se sugiere eliminar la palabra «ANEXO» del título «FICHA DEL RESUMEN EJECUTIVO».

b) En el apartado dedicado al título de la norma sustituir la redacción actual por «Proyecto de Decreto, del Consejo de Gobierno, por el que aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid».

c) En el apartado dedicado al indicar el tipo de memoria escribir «Memoria» en minúscula.

d) Se sugiere sustituir el contenido del apartado dedicado a describir la estructura del proyecto de decreto por la siguiente redacción:

El proyecto de decreto consta de una parte expositiva, otra dispositiva integrada por un artículo único, que aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales. Por su parte, el reglamento consta de una parte dispositiva integrada por cuarenta y ocho artículos, agrupados en cinco capítulos, y ocho disposiciones adicionales.

Esta observación resulta aplicable también al apartado 3.a) del cuerpo de la MAIN, dedicado al análisis de su contenido.

Como se ha observado en el 3.3.6 (i) de este informe debe suprimirse la referencia a que el reglamento se incorpora como anexo.

e) Se sugiere sustituir el título del apartado dedicado a la enumeración de los informes recabados y a recabar en momento posterior por «Informes a los que se somete el proyecto».

En relación con los informes enumerados se sugiere:

- Distinguir entre los informes que se solicitan simultáneamente de los que se solicitarán en un momento posterior de la tramitación.
- Indicar la consejería de adscripción de todos los centros directivos a los que se someterá el proyecto de decreto.
- En relación con el informe de coordinación y calidad normativa precisar que se trata del «informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local».
- Concretar, respecto del Informe de la Dirección General de Presupuestos, que se trata del informe sobre el análisis del impacto presupuestario.
- Respecto de la consulta a la Comisión Jurídica Asesora, precisar que se trata del dictamen de esta Comisión.

f) Adaptar los apartados dedicados a los trámites de participación al modelo de la ficha de resumen ejecutivo incluido en la Guía.

Además, en relación con la consulta pública, indicar la normativa que fundamenta su celebración. Y, respecto de los trámites de audiencia e información pública, de acuerdo con la observación general realizada, eliminar la referencia 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y precisar que estos trámites se celebran de acuerdo con los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid y 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de

24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

g) En el apartado dedicado a las competencias para la aprobación del proyecto de decreto, se sugiere sustituir su título por: «Adecuación al orden de competencias».

Respecto de su contenido, se sugiere indicar en primer lugar la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de vivienda en su Estatuto de Autonomía y citar, expresamente, la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, que habilita al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su desarrollo y aplicación.

h) En el apartado «ANÁLISIS DE IMPACTOS», Se sugiere adaptar la redacción de los títulos y la organización de sus diferentes apartados al modelo de la ficha de resumen ejecutivo incluido en la Guía.

i) En relación con el análisis de «IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO», se sugiere revisar el apartado en que se analiza el impacto en la economía general, ya que su redacción actual no analiza en qué sentido se produce el impacto positivo que se menciona.

En el apartado dedicado a los efectos en relación con la competencia, en el que se afirma que «la norma no tiene efectos significativos sobre la competencia», se sugiere revisar esta afirmación que contradice lo indicado en el apartado 1. INTRODUCCIÓN del índice.

Además, se sugiere marcar lo que corresponda en el apartado dedicado al impacto presupuestario del proyecto de decreto. Esta observación resulta aplicable al análisis del impacto por razón de género.

j) Se sugiere, además, añadir un apartado para el análisis del impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, indicando expresamente el impacto previsto.

k) Se sugiere revisar el contenido del apartado dedicado a «OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS» reflejando únicamente aquellos que no han sido objeto de análisis en otros apartados de la ficha de resumen ejecutivo. Además, se sugiere revisar la referencia al impacto «por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género» ya que el informe de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género, se suprimió por la Ley 17/2023, de 27 de diciembre, por la que se modifica 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, y la Ley 18/2023, de 27 de diciembre, por la que se modifica la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral Contra la LGTBfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en la Comunidad de Madrid.

(v) En relación con el cuerpo de la MAIN, se sugiere una revisión general de su redacción unificando el tipo y tamaño de letra utilizada. Además, se realizan las siguientes observaciones:

a) En el apartado «1.a) Fines y objetivos perseguidos», se sugiere sustituir la cita de la ley por «Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid».

Además, en el párrafo cuarto se hace referencia a que el decreto «regula el concepto de vivienda protegida» lo que se sugiere precisar o matizar ya que este concepto ha sido establecido en el artículo 2 de la Ley 6/1997, de 8 de enero, viniendo por tanto el decreto a desarrollar este concepto en los aspectos señalados en esta ley.

En este apartado se justifica la nueva regulación haciendo referencia a aspectos como «el contexto socioeconómico actual en el que se han modificado las necesidades de vivienda» o la necesidad de contar con una «regulación jurídica adecuada, flexible, actual y clara, que garantice la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado de la vivienda» lo que se sugiere desarrollar a fin de conocer con más claridad cuáles son las nuevas necesidades y los aspectos de las políticas públicas que requieren de las modificaciones establecidas en el proyecto de decreto.

b) En el apartado «1.c) Plan Normativo» se sugiere eliminar las referencias a su inclusión en planes normativos anteriores, por innecesario, y señalar con más claridad los motivos por los que no se incluyó en el actual Plan Normativo de la XIII Legislatura (2023-2027), aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno con fecha 20 de diciembre de 2023, citando expresamente este Plan Normativo e incluyendo la referencia a que la justificación de su tramitación a pesar de no estar prevista, se realiza de acuerdo con el artículo 3.3 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

c) En el apartado relativo a la «2. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN», nos remitimos a lo observado en el punto 3.3.1 de este informe.

Además, aunque la MAIN puede contener una justificación más extensa que la expuesta en la parte expositiva del proyecto de decreto, se debe mantener una cierta coherencia entre ambos documentos, lo que no se observa en relación con los principios de proporcionalidad, seguridad jurídica y transparencia, por lo que se sugiere revisar este aspecto.

d) El apartado 3.a) expone el contenido del proyecto de decreto destacando en algunos puntos las principales novedades como, por ejemplo, respecto a los requisitos de acceso, en el que se afirma «se han incorporado nuevas excepciones al requisito de ausencia de titularidades para determinados colectivos, a fin de adaptar la normativa a la realidad social», si bien no se mencionan cuáles son estas nuevas excepciones.

Respecto de otros puntos como los «Tipos de viviendas con protección pública» se afirma que se regulan, pero no se menciona si se mantiene las modalidades ya existentes o se incorpora alguna novedad.

Se sugiere, por tanto, que al describir el contenido se precise en cada aspecto objeto de regulación, si se han introducido novedades, sugiriéndose incluir un último punto dentro del apartado 3.a) en el que se relacionen de modo resumido y claro todos los cambios que introduce la nueva regulación.

Además, en el párrafo sexto de este apartado 3.a) que describe el contenido de la sección 1.ª, del capítulo II, se sugiere escribir «comunidad» de Madrid en

mayúsculas; en el párrafo noveno, que expone el contenido del capítulo III, se sugiere sustituir «Administración» por «Administración pública»; en el vigésimo primer párrafo, cuando se menciona el contenido de la disposición adicional quinta, se sugiere sustituir la cita del real decreto por «Real Decreto 801/2005, de 1 de julio»; y, en el último párrafo, que se refiere al contenido de las tres disposiciones finales, se sugiere sustituir «consejero» por «titular de la consejería».

e) En el apartado 3.b). I, dedicado al análisis jurídico, se enumeran en primer lugar las normas que se han respetado en la elaboración del proyecto de decreto, distinguiendo entre derecho «nacional» y «autonómico».

Respecto del primero, se sugiere revisar la relación de normas entre las que se incluyen leyes de la Comunidad de Madrid, a pesar de hacerse referencia a que se trata de normas de derecho nacional. Además, se sugiere valorar eliminar de esta relación la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno y la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que no resultan aplicables en la Comunidad de Madrid.

f) El apartado 3.b.II), enumera las normas que son objeto de derogación expresa en el proyecto de decreto, respecto de lo que se observa una falta de congruencia de esta exposición con el contenido de la disposición derogatoria única del proyecto de decreto.

Así, por ejemplo, en la MAIN se afirma que queda derogado el «Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra», si bien esto no coincide con la disposición derogatoria única del proyecto de decreto que no establece expresamente estas excepciones. Además, se sugiere revisar la vigencia tanto el artículo 24 como de la disposición adicional octava, tras la aprobación de la Ley 9/2017, de 3 de julio.

En el mismo sentido, se afirma que queda derogado el Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, excepto el artículo 2, excepción que, sin embargo, no se recoge en la disposición derogatoria única de proyecto de decreto.

g) En el apartado 3.b.IV), que justifica el rango normativo del proyecto de decreto, se sugiere precisar que la «autorización» al Consejo de Gobierno para el desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, se incluye en su disposición final primera. Además, se sugiere citar los artículos 18 y 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Esta observación es, además, aplicable al apartado «4. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS», en el que, adicionalmente, se sugiere adaptar a la organización vigente la cita de la consejería competente para el impulso y elaboración del proyecto normativo y del decreto de estructura que le atribuye esta competencia.

h) El apartado 5.a) realiza el análisis del impacto económico positivo de la nueva regulación, sugiriéndose una mayor concreción respecto de la afirmación de que «la nueva regulación hará más atractiva la promoción de viviendas con protección pública, lo que impulsará y dinamizará el sector de la vivienda» haciendo referencia, por ejemplo, al impacto que tendrá en las pymes, en su caso, en el precio de la vivienda y en el empleo.

Se sugiere señalar, también, de acuerdo con el artículo 7.3 a) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, el impacto sobre la competencia, la unidad de mercado y la competitividad.

En caso de estimarse que este impacto económico es relevante, el análisis se sugiere realizarlo de acuerdo con las indicaciones establecidas por la Dirección General de Economía y la Secretaría General Técnica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, en sus escritos de 25 de enero y 8 de febrero de 2024, respectivamente,

teniendo en cuenta que, en este caso, habrá de solicitarse el informe de impacto económico de la Dirección General de Economía e Industria, de acuerdo con el artículo 19.3.b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

i) En el apartado «6. DETECCIÓN Y MEDICIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS», se sugiere eliminar de su primer párrafo, por no resultar de aplicación, la referencia al Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Se sugiere revisar la contradicción que se observa en este aspecto entre el contenido de la MAIN y el apartado IV (repetido) de la parte expositiva del proyecto de decreto, en el que se justifica el cumplimiento de los principios de buena regulación. En este sentido en la MAIN se afirma una eliminación de cargas administrativas, recogiendo expresamente en la ficha de resumen ejecutivo que «no incorpora nuevas cargas administrativas» y señalando una reducción de estas por importe que asciende a 324.738 euros. Por el contrario, la parte expositiva del proyecto de decreto al justificar el principio de eficiencia señala que, «aunque genera nuevas cargas administrativas elimina otras innecesarias o accesorias».

En este apartado 6 de la MAIN se observa que la identificación y cuantificación de cargas administrativas y el ahorro que se produce en algunas de ellas en relación con la regulación del Decreto 74/2005, de 30 de julio, se realiza de acuerdo con el método simplificado de medición de cargas administrativas y su reducción, contemplado en el anexo V de la Guía metodología para la elaboración de la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009, sugiriéndose que a lo largo de este análisis, para mayor claridad, se sustituya «reglamento anterior» por Decreto 74/2005, de 30 de julio, y las referencia al nuevo reglamento por «proyecto de decreto», identificando claramente cuándo se está identificado una carga del vigente decreto frente a la modificada o eliminada por la nueva regulación del proyecto de decreto.

En la ficha de resumen ejecutivo se afirma que el proyecto de decreto supone un ahorro de cargas administrativas por importe de 324.738 €, que no se refleja, sin embargo, en este apartado 6 del cuerpo de la MAIN, por, lo que se sugiere, para mayor claridad, incluir un cuadro resumen en el que se indiquen de modo individual las cargas actuales con su importe y su comparación con las establecidas o eliminadas por el proyecto decreto, así como el importe total del ahorro.

En relación con el cálculo de las cargas identificadas, se sugiere confirmar, en el subapartado A), si además de los factores de coste unitario en euros y del número de solicitudes presentadas en el año 2024, se ha tenido en cuenta la frecuencia con la que debe realizarse la carga, de acuerdo con lo establecido en el citado método simplificado.

En relación con las cargas identificadas, se sugiere precisar el artículo del proyecto de decreto en que se establecen.

Además, se sugiere revisar el análisis y cuantificación de la carga relativa a la calificación definitiva, en la que se identifica un ahorro de 420 euros, observándose que las referencias al número de documentos que han de presentarse con la declaración responsable no coinciden con la reflejada en el artículo 21.2 del vigente Decreto 74/2009, de 30 de julio, ni en el artículo 25.2 del proyecto de decreto. Además, se identifica como carga establecida por el proyecto de decreto la presentación de una «solicitud electrónica de calificación definitiva» además de la «Presentación de una declaración responsable electrónicamente», si bien el artículo 25 del proyecto de decreto solo establece la presentación de una declaración responsable.

Adicionalmente, se sugiere revisar si se han identificado todas las cargas y, en su caso, las modificaciones introducidas, ya que no se hace referencia, por ejemplo, a la relativa a la calificación definitiva de la vivienda resultante de la transformación de locales en viviendas, regulado en el artículo 31 del proyecto de decreto; la declaración responsable de visado de contratos del artículo 43.3 y la formalización en documento público de los títulos de acceso del artículo 47.

j) En el apartado 7 se recoge el análisis de los impactos de carácter social, en el que se incluir la normativa que justifica su solicitud preceptiva, así como el órgano competente para su emisión y la norma que establece esta competencia.

En este sentido, respecto del informe de impacto por razón de género, se sugiere, por no resultar de aplicación, eliminar la referencia a la Ley 30/2003, de 13 de octubre, e incluir la cita del artículo de 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y del artículo 9.1.b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, que atribuye a la Dirección General de la Mujer la competencia para su emisión.

Se sugiere, también, sustituir «Impacto sobre la familia, infancia y adolescencia» por «informe de impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia», y citar que se solicita de conformidad con el artículo 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y el artículo 47 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantía y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid, siendo el órgano competente para su emisión la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad, de conformidad con el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

k) Se sugiere incluir un apartado específico relativo a la evaluación *ex post*, en el que se confirme si esta norma será sometida a esta evaluación, y, en su caso, la forma en la que se analizarán los resultados de su aplicación, así como los términos y plazos previstos para llevarla a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3.3, 3.4, 7.4.e) y 13 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

4.2 Tramitación.

La tramitación a la que han de someterse los proyectos normativos depende de su naturaleza y contenido. En este caso se considera que todos los trámites que se proponen en la MAIN son adecuados. No obstante, procede realizar las siguientes consideraciones a la tramitación propuesta en el apartado «8. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN REALIZADA Y DE LAS CONSULTAS PRACTICADAS»:

(i) En el apartado A), relativo a la celebración del trámite de consulta pública, se sugiere citar expresamente los artículos 60.1 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y 4.2.a) y 5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, así como precisar que se recogen las principales aportaciones recibidas de conformidad con el artículo 7.4.a) del citado Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

(ii) En el apartado B), se sugiere sustituir su título por «Informes a los que se somete el proyecto de decreto solicitados de forma simultánea». Se sugiere, además, incluir en este apartado todos aquellos que se han solicitado en el momento en que se encuentra la tramitación del proyecto de decreto, guardando la debida coherencia entre la relación incluida en la ficha de resumen ejecutivo y en este apartado.

En la enumeración de estos informes, se sugiere citar para cada uno de ellos la normativa que hace preceptiva su solicitud, así como el órgano competente para su emisión y la norma que establece esta competencia, salvo en el caso de los informes de impacto de carácter social, respecto de los que se sugiere mencionar que se han solicitado y, para evitar repeticiones innecesarias, remitirse en cuanto a la normativa que exige su solicitud y la competencia para su emisión a lo señalado en el apartado en que son objeto de análisis.

En el caso de informes que se hayan solicitado con carácter facultativo, se sugiere justificar esta solicitud de acuerdo con el artículo 8.1 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

(iii) En el apartado C) se sugiere sustituir su título por «Trámites de audiencia e información pública» y precisar la normativa de aplicación citando los artículos 60.2

de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, y 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, así como precisar que, una vez celebrados, se recogerá una referencia a las consultas realizadas y observaciones recibidas, así como su resultado y su reflejo en el texto del proyecto de decreto de conformidad con el artículo 7.4.b) del citado Decreto 52/2021, de 24 de marzo. Además, se sugiere eliminar la referencia al Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno, que ha dejado de estar vigente.

Se incluye una enumeración de las entidades a las que se dará audiencia respecto de lo que se sugiere motivar la elección de las concretas asociaciones que se mencionan. Además, respecto del Consejo de Diálogo Social se sugiere incluir la normativa que justifica su consulta, teniendo en cuenta que, como indica el Decreto 21/2017, de 28 de febrero, este Consejo se concibe como una herramienta de concertación social activa y dinámica, fundamentalmente en materia de empleo, formación, desarrollo económico, protección social y servicios públicos, es decir, como el máximo órgano institucional permanente de encuentro y participación entre el Gobierno de la Comunidad de Madrid y las organizaciones sindicales y empresariales más representativas. En consecuencia, se trasladará a este Consejo aquellas iniciativas que afecten a los ámbitos de empleo, desarrollo económico y protección social de los trabajadores.

Se sugiere, adicionalmente, valorar incluir la consulta a la Agencia de Vivienda Social entre la relación de informes a los que se somete el proyecto.

(iv) En el apartado D) se sugiere sustituir su título por «D) TRÁMITES PRECEPTIVOS POSTERIORES A LOS TRÁMITES DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA».

Además, se sugiere, respecto del informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transporte e Infraestructuras, sustituir la cita normativa por la del artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo; sustituir «Informe de los servicios jurídicos» por «Informe de la Abogacía General» e «Informe Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid» por «Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora».

(v) Se sugiere eliminar el apartado E) o, en caso de mantenerlo, dotarlo de contenido precisando además que, previamente a su aprobación por el Consejo de Gobierno, será elevado a la Comisión de Viceconsejeros y Secretarios Generales Técnicos, precisando la normativa reguladora al respecto.

(vi) Se sugiere revisar la coherencia entre los informes solicitados de acuerdo con la MAIN y el apartado IV (repetido) de la parte expositiva del proyecto de decreto.

De acuerdo con la Directriz 13, en la parte expositiva del proyecto de decreto deberán destacarse, entre otros aspectos, los principales informes evacuados, sin necesidad de que sean reflejados, por tanto, todos los emitidos en la tramitación del correspondiente proyecto normativo. En este caso, se observa que en el preámbulo del proyecto de decreto se citan dos informes, en concreto, los de «Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano» y de la «Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid» que no se han reflejado en la MAIN, por lo que se sugiere revisar este aspecto a efectos de conocer con claridad todos los informes a los que se someterá el proyecto de decreto y guardar la debida coherencia con lo reflejado en la parte expositiva del proyecto de decreto y la MAIN.

En caso de confirmarse su petición, se sugiere reflejar la denominación vigente de la «Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano».

Se recuerda, también, que conforme a lo dispuesto en los artículos 6.3 y 7.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, «[e]l centro directivo competente para la realización de la memoria actualizará su contenido con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de tramitación, en especial, la descripción de la tramitación y consultas».

Finalmente, conviene recordar que el presente informe no es vinculante, si bien, en el caso de que las recomendaciones u observaciones contenidas en el presente informe no hayan sido aceptadas, deberá incluirse de manera específica en la MAIN, como adecuada justificación de la oportunidad y acierto del criterio adoptado

[artículos 6.1.a) y 7.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo], las razones que motiven dicho rechazo.

EL JEFE DE LA OFICINA DE CALIDAD NORMATIVA

Fdo.: Cayetano Prieto Romero

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

Fdo.: Lourdes Ríos Zaldívar