

INFORME 14/2005 SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid tiene entre sus funciones la de emitir Informe preceptivo no vinculante, con carácter previo a la aprobación de Proyectos de Ley y de Decreto del Consejo de Gobierno sobre la política económica y social de la Comunidad de Madrid, según dispone el párrafo b) del artículo 4 de la Ley 6/1991, de 4 de abril, de creación del Consejo Económico y Social.

Previo debate en la Comisión de Trabajo creada al efecto, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, bajo la presidencia de su titular, D. Francisco Cabrillo Rodríguez, y con la asistencia de los Consejeros que figuran al margen y del Secretario General, en su sesión de hoy, día 21 de diciembre de 2005, aprobó, por unanimidad, el siguiente

INFORME

1. Información recibida.

El texto del Proyecto de Decreto tuvo su entrada en este Consejo el día 10 de noviembre de 2005, con carácter urgente, acompañándose al mismo Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se solicita, con carácter de urgencia, el Informe del CES, Memoria justificativa, Memoria económica, Informe sobre el impacto por razón de género, Informe del Servicio Jurídico, Informe de la Agencia de Protección de Datos e Informe de la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano.

Con fecha 22 de noviembre de 2005 se produjo la comparecencia del Secretario General Técnico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, D. Alfonso Moreno Gómez, del Director General de Urbanismo y Planificación Regional, D. Enrique Porto Rey, del Director General de Arquitectura y Vivienda, D. Juan Blasco Martínez y del Director-Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid, D. Domingo Menéndez Menéndez, acompañado del Secretario General de este Organismo, D. José María Pérez, para presentar el contenido del Proyecto de Decreto y responder a las preguntas de los miembros de la Comisión de Trabajo.

2. Contenido de la Propuesta del Decreto.

El texto del Proyecto de Decreto consta de un Preámbulo, 26 artículos agrupados en 6 Capítulos, 6 Disposiciones adicionales, 2 Disposiciones transitorias, 1 Disposición derogatoria y 2 Disposiciones finales.

En el **preámbulo** se establece que la Comunidad de Madrid, en el uso de sus competencias, reguló por primera vez las condiciones de adjudicación de las viviendas de promoción pública mediante el Decreto 23/1987, de 26 de marzo, que fue derogado por el Decreto 5/1994, de 20 de enero. Ambos Decretos no solucionaron

suficientemente la necesidad de vivienda de las capas sociales más necesitadas, por ello, y en modificación del último Decreto citado, se promulgó el Decreto 114/1996, de 25 de julio. La complejidad de las circunstancias sociales hizo necesario revisar en sucesivas ocasiones el sistema de baremación mediante los Decretos 31/1998, de 20 de febrero, y finalmente 195/2000, de 31 de agosto.

El transcurso de estos años ha permitido determinar aquellos aspectos de la citada normativa que han de ser puestos al día con el objetivo de mejorar la eficacia de la política social de la vivienda de la Comunidad de Madrid.

En el **Capítulo I**, *Disposiciones generales*, que engloba los artículos 1 al 6 ambos inclusive, se establece el objeto, el régimen de adjudicación y uso, lo que se entiende por adjudicatarios de viviendas, el sistema de adjudicación, las situaciones que dan origen a una reserva específica y el establecimiento de cupos.

El **Capítulo II**, *Condiciones de acceso a las viviendas del Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid*, artículos 7 al 11 ambos inclusive, regula los requisitos para solicitar la vivienda, el concepto de unidad de familiar, el establecimiento de los ingresos familiares ponderados, la adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar y los cambios de titularidad.

En el **Capítulo III**, *Procedimiento de adjudicación de viviendas por sorteo*, artículos 12 al 20 ambos inclusive, se articula la convocatoria del sorteo, el plazo de presentación de solicitudes, cómo deben ser las solicitudes de adjudicación, la documentación a presentar, la relación provisional de admitidos y excluidos al sorteo, su relación definitiva, la lista de reserva, la publicidad y la notificación de las adjudicaciones.

El **Capítulo IV**, *Otras formas de adjudicación de viviendas*, artículos 21 y 22, establece la adjudicación de las viviendas por especial necesidad y por emergencia social.

El **Capítulo V**, *Formalización de la adjudicación*, artículos 23 y 24, regula el título de adjudicación y la formalización de los contratos.

El **Capítulo VI**, *Nulidad de la adjudicación y resolución de los contratos*, artículos 25 y 26, establece las causas de nulidad de la adjudicación y las causas de resolución de los contratos.

La **Disposición adicional primera**, *Procesos especiales de adjudicación de viviendas*, establece la excepción en la aplicación del Decreto a determinadas viviendas que se regularán por su legislación específica.

La **Disposición adicional segunda**, *Operaciones de remodelación, renovación y rehabilitación*, regula las adjudicaciones de vivienda resultantes de las operaciones de remodelación y renovación urbana contempladas por el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, y en los Decretos 100/1986, de 22 de octubre, y 44/1990, de 17 de mayo.

La **Disposición adicional tercera**, *Viviendas promovidas en el marco de convenios con otras entidades*, regula el régimen de los mismos.

La **Disposición adicional cuarta**, *Adjudicación de viviendas para el cumplimiento de fines de interés público o social*, establece que las viviendas objeto del presente proyecto de Decreto podrán ser adjudicadas o cedidas a Administraciones públicas u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro para el cumplimiento de fines de interés público o social.

La **Disposición adicional quinta**, *Medidas de integración vecinal*, señala las medidas que va a adoptar el Instituto de Vivienda de Madrid para favorecer la integración vecinal.

La **Disposición adicional sexta**, *sin título*, establece que, en cuanto a los arrendatarios de viviendas de protección pública en viviendas de alquiler con opción de compra para jóvenes que procedan de la lista única de solicitantes de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento del requisito de edad máxima se entenderá referido al momento de la inscripción en esa lista única.

La **Disposición transitoria primera**, *Procesos de adjudicación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto*, establece que las adjudicaciones de vivienda cuyo proceso se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de este Proyecto de Decreto, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa anterior, Decreto 195/2000, de 31 de agosto.

La **Disposición transitoria segunda**, *Aplicación del régimen de cambios de titularidad a contratos suscritos en la fecha de entrada en vigor del Decreto*, regula que a los contratos suscritos a la fecha de entrada en vigor de este Proyecto de Decreto les será de aplicación el régimen de cambios de titularidad establecido en su artículo 20.

La **Disposición derogatoria única** establece que queda derogado el Decreto 195/2000, de 31 de agosto, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Proyecto de Decreto.

La **Disposición final primera** faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto establece el presente Proyecto de Decreto.

La **Disposición final segunda** regula que el presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

3. Recomendaciones:

3.1.-Recomendaciones de carácter genérico.

Primera.- Siguiendo la línea de anteriores Informes, este Consejo considera conveniente mantener la preferencia del arrendamiento a la hora de establecer el régimen de adjudicación de la vivienda regulado en este Proyecto de Decreto, fomentando así la existencia de un parque público de vivienda en alquiler como medida para facilitar la accesibilidad a la vivienda.

Segunda.- Según se señalaba en la Recomendación genérica primera del Informe 10/2000 sobre el Proyecto de Decreto regulador de adjudicación de viviendas de la

Comunidad de Madrid, la realidad muestra que al ser mayor la demanda que la oferta en el acceso a este tipo de vivienda pública puede producirse la exclusión de un gran número de personas de escasos recursos económicos. Por ello, y a juicio de este Consejo, resulta necesario efectuar un control administrativo, y no sólo con carácter previo (solicitud o establecimiento de un registro, similar al regulado en el artículo 13.7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda u otro sistema de control que por la Comunidad de Madrid pueda establecerse) o en el momento de adjudicación de la vivienda, sino también en momentos posteriores durante la tenencia y disfrute de la misma.

Tercera.- Este Consejo considera adecuada la opción normativa propuesta en el Proyecto de Decreto, objeto de estudio, de establecer que el sistema de adjudicación de viviendas a que se refiere el presente Decreto es, con carácter general, el procedimiento de sorteo, siempre que éste procedimiento tenga lugar ante situaciones iguales.

Asimismo se valora positivamente el hecho de que se proponga una ampliación de los ingresos anuales de una unidad familiar para que pueda optar a una adjudicación de las viviendas reguladas en el presente Proyecto de Decreto, y puesto que se amplía la cuantía de los ingresos de las unidades familiares a tener en cuenta para poder optar a una de estas viviendas, se considera necesario aumentar el número de viviendas promovidas, debiendo mantenerse la proporción anterior entre viviendas ofrecidas y peticionarios.

Cuarta.- En cuanto al sistema de adjudicación por situaciones de especial necesidad, recogido tanto en el preámbulo del Proyecto de Decreto, como en sus artículos 5 a) y 21, así como, por indicación de este último artículo, en el Baremo incluido en el Anexo del Decreto, este Consejo manifiesta que, apreciando el esfuerzo por conseguir una mecánica más sencilla y flexible en estos casos, a juicio de este Consejo, debería conseguirse en la normativa reducir la discrecionalidad administrativa, dotándose de una mayor objetividad a la hora de explicitar una cierta casuística, que impida, al menos parcialmente, la supresión de las situaciones que en el anterior Decreto 195/2000, acreditaban la especial necesidad, por ejemplo, la antigüedad de solicitud de una vivienda.

Quinta.- Este Consejo valora positivamente que en texto del Proyecto de Decreto que se analiza se hayan recogido las Recomendaciones de carácter genérico quinta y sexta del Informe 10/2000 de este CES sobre el Proyecto de Decreto regulador de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, que luego se convertiría en el Decreto 195/2000, de 31 de agosto, en el sentido, por un lado de haberse respetado el procedimiento de actualización de los distintos tramos de ingresos familiares ponderados recogidos en el texto del Proyecto y, por otro, de haberse sustituido la denominación de minusválidos por la de personas discapacitadas.

3.2.- Recomendaciones de carácter específico.

Primera.- En relación con el artículo 1 del Proyecto de Decreto, *Objeto*, este Consejo considera que, al regular exclusivamente el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, y derogar expresamente el Decreto 195/2000, de 31

de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, quizás podría darse el supuesto de la adjudicación de alguna vivienda no efectuada por el IVIMA respecto de la cual, de aprobarse el Proyecto de Decreto, existiría un vacío normativo.

Si esto fuera así, y la previsión de la Comunidad de Madrid fuera la de elaborar un nuevo Decreto que regule estas situaciones, este Consejo estima oportuno que se produzca una única regulación que englobe dichas situaciones.

Segunda.- En el artículo 5 del Proyecto de Decreto, *Reservas específicas*, este Consejo estima necesaria la mención expresa a la reserva del 3 por ciento que para programas anuales de promoción pública establece la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Tercera.- En relación con el mencionado artículo 5 del Proyecto de Decreto, a juicio de este Consejo, debería especificarse en el texto del mismo que las reservas específicas no podrían superar un determinado porcentaje sobre el total, o bien, en sentido contrario, debería decirse en el texto del artículo que se garantizaría, en todo caso, un porcentaje mínimo de viviendas que se adjudicarían por el procedimiento de sorteo, puesto que, de no ser así, la excepción se impondría sobre la regla general.

Cuarta.- En referencia al artículo 6, *Cupos*, el Consejo considera que la delimitación de éstos se debería establecer en el articulado de este Proyecto. Además estima que, en cualquier caso, se debería consultar al Ayuntamiento del término municipal donde se vaya a realizar la promoción.

Quinta.- En relación con el párrafo segundo del mencionado artículo 6, este Consejo entiende que la utilización de la expresión “reservas legalmente establecidas” puede inducir a confusión, ya que el citado artículo 6 regula los cupos para atender demandas y necesidades específicas, situación conceptualmente diferente de la regulación de las reservas específicas que se acomete en el artículo precedente. Por ello este CES recomienda una nueva redacción de este segundo apartado del artículo 6.

Sexta.- Este Consejo estima que la letra b) del apartado primero del artículo 7 del Proyecto de Decreto, *Requisitos para solicitar vivienda*, puede entrar en colisión con lo estipulado en el punto segundo del artículo 3, ambos del mismo Proyecto de Decreto, ya que el artículo 7.1.b) se remite a los requisitos de la vivienda protegida regulada en el Real Decreto 801/2005 antes citado, y no a los requisitos contenidos en el artículo 3.2 del presente Proyecto de Decreto.

Séptima.- En la letra h) del apartado primero del artículo 7 este Consejo considera que la conjunción “y” debería ser sustituida por la conjunción “o” para una adecuada comprensión de la regulación que establece.

Octava.- En el apartado segundo del artículo 9, *Ingresos familiares ponderados*, este Consejo estima que es necesario que se regulen expresamente los documentos que acrediten los ingresos brutos requeridos.

Novena.- En referencia al artículo 10 del Proyecto de Decreto, *Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar*, este Consejo estima necesario que se regule la posibilidad de adjudicación de otra vivienda en la misma promoción para situaciones específicas, como podría ser, el supuesto de que en las promociones no existan viviendas de cuatro o cinco dormitorios.

Décima.- En relación con el artículo 11, *Cambios de titularidad*, este Consejo estima que conforme a la legislación civil aplicable a la materia, es necesario que la Administración regional establezca un sistema de autorización de la cesión o la subrogación a los efectos de comprobar que el subrogado o el cesionario cumple los requisitos que establece este Proyecto de Decreto para ser adjudicatario de una vivienda.

Undécima.- Este Consejo considera necesaria la audiencia del Ayuntamiento concernido y no sólo el mero traslado, en el supuesto de la convocatoria del sorteo regulado en el artículo 12 del Proyecto de Decreto, objeto de Informe.

Duodécima.- En consonancia con la Recomendación específica octava del presente Informe, este Consejo estima necesario que en la letra d) del apartado segundo del artículo 15, *Documentos a presentar*, se expliciten cuáles son los documentos que acreditan el nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar.

En el mismo sentido, en la letra g) de los citados apartado y artículo es necesario que se busquen otros medios de acreditación más adecuados que la mera declaración responsable.

Decimotercera.- El artículo 18, *Lista de reserva*, es uno de los artículos en que se plasma la utilización del sorteo como método de adjudicación. Por ello, este Consejo considera que sería adecuado que se regule cómo va a desarrollarse ese sorteo, en aras de una mayor seguridad jurídica.

Decimocuarta.- En relación con la Disposición adicional cuarta, *Adjudicación de viviendas para el cumplimiento de fines de interés público o social*, y por razones de técnica legislativa, este Consejo propone que el contenido de la mencionada Disposición adicional se integre en el artículo 2, *Régimen de adjudicación y uso*.

Decimoquinta.- En relación con lo regulado en la letra b) del apartado segundo del artículo 21, *Adjudicación de las viviendas por especial necesidad*, este Consejo aprecia una discrepancia entre lo previsto en esa letra con referencia a las situaciones de violencia de género, donde se otorgan por tal concepto dos puntos a una determinada solicitud, y lo regulado en el Baremo, contenido en el Anexo del Proyecto de Decreto, donde se otorgan tres. Por ello este Consejo propone su homogeneización.

Decimosexta.- En el artículo 25 del Proyecto de Decreto, *Causas de nulidad de la adjudicación*, se hace referencia a que serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezcan de los requisitos *esenciales* para acceder a la vivienda. El artículo 7 del Proyecto de Decreto, que regula los requisitos para solicitar la vivienda, no hace ninguna distinción entre requisitos esenciales o no esenciales. Es por ello, por lo que este Consejo, estima necesario que se suprima la mención: *esenciales*, del citado artículo 25.

Decimoséptima.- En la Disposición adicional primera, *Procesos especiales de adjudicación de vivienda*, este Consejo entiende que si el IVIMA va a promover viviendas desarrolladas sobre suelo perteneciente a redes públicas municipales o supramunicipales, el régimen jurídico de adjudicación de dichas viviendas deberá ser el regulado en el presente Proyecto de Decreto objeto de Informe.

Decimoctava.- En referencia con la Disposición adicional cuarta, *Adjudicación de viviendas para el cumplimiento de fines de interés público o social*, y en consonancia con la Recomendación específica segunda del Informe 10/2000 de este CES sobre el Proyecto de Decreto regulador de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, este Consejo respalda la posibilidad de ceder viviendas de promoción pública a personas jurídicas sin ánimo de lucro con fines asistenciales, siempre que se establezca una cuota máxima en el número de viviendas cedidas.

Decimonovena.- Este Consejo entiende que la Disposición adicional sexta entra en colisión con Disposición adicional primera, *Procesos especiales de adjudicación de viviendas*, que excluye del ámbito de aplicación de la norma, objeto de estudio, las viviendas de protección pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes sometidas a los Decretos 11/2005, de 27 de enero y 12/2005, de 27 de enero o normas que los sustituyan. Por ello se propone la supresión del contenido de la citada Disposición adicional sexta.

Vigésima.- En consonancia con la Recomendación genérica cuarta del presente Informe, este Consejo considera que en el Baremo que se encuentra en el Anexo de este Proyecto de Decreto no se tienen en cuenta circunstancias suficientes que puedan servir para valorar adecuadamente el cupo de especial necesidad, pareciendo demasiado amplio el apartado "Otras circunstancias".

Vigesimoprimera.- Finalmente, este Consejo propone que en el último párrafo del Preámbulo se incluya la mención a que ha sido oído este Consejo Económico y Social.

Julián González Cid.
SECRETARIO GENERAL.

Vº Bº Francisco Cabrillo Rodríguez.
PRESIDENTE.