

DOCUMENTO PARA EL TRÁMITE DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA DE LA MODIFICACION DEL REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACION DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.

1.- ANTECEDENTES

Nuestra Constitución recoge en su artículo 9.2 la obligación de los poderes públicos de facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida pública. El artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) establece la obligación de posibilitar la participación activa de los posibles destinatarios en la elaboración de las normas.

El artículo 133 de la LPAC establece que, con carácter previo a la elaboración de un proyecto de Reglamento, se sustentará una consulta pública en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectadas.

En ejercicio de la potestad reglamentaria reconocida en el artículo 4.1 a) de la Ley 7/ 1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 55 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local aprobado mediante Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, los Ayuntamientos tienen capacidad reglamentaria sobre aquellos asuntos de su competencia.

En el ejercicio de esta capacidad reglamentaria, el Ayuntamiento de Madrid aprobó mediante Acuerdo de fecha el 20 de diciembre de 2018 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, el Reglamento para la Adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S. A. (en adelante la EMVS) que permanece vigente en la actualidad.

El mencionado Reglamento responde a los objetivos de política de vivienda, estableciendo en el texto del mismo, velar por la implantación de procedimientos que agilicen la gestión de viviendas.

2.- PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

1.- Mejora técnica.

El Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS es el principal instrumento normativo del Ayuntamiento de Madrid que regula la adjudicación de viviendas de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

Al objeto de perfeccionar su articulado, la modificación puntual del mismo serviría para mejorar el sistema de adjudicación de viviendas, beneficiando a los solicitantes inscritos

en el Registro Permanente de Solicitantes de la EMVS que verían cumplidas su necesidad de vivienda de manera más urgente.

2.- Nuevas realidades.

Pese a haber transcurrido poco más de un año desde su entrada en vigor el 20 de diciembre de 2018, se ha considerado necesario incluir una serie de cambios en aras a gestionar las viviendas de manera más eficaz, esto es, la EMVS se encuentra con viviendas disponibles que no puede adjudicar a sus destinatarios al tener que cumplir unos plazos y unos trámites, que en ocasiones demoran la adjudicación hasta más de 5 meses.

Esto conlleva que hay viviendas que no pueden ofrecerse a los ciudadanos y que el tener viviendas vacías durante largo tiempo, implica un riesgo de ocupación y un gasto muy considerado de mantenimiento y vigilancia de las mismas.

Atendiendo a lo anterior, se hace imprescindible, modificar puntualmente el texto normativo a través de una gestión continua de adjudicación de viviendas.

3.-Agilización de plazos.

La EMVS introdujo en su artículo 7.1 apartado 3 del Reglamento, que si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos establecidos en el presente Reglamento y demás normativa que resulte de aplicación, se le requerirá para que, en un plazo de quince días hábiles, subsane la solicitud o acompañe los documentos necesarios para ello, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, lo anterior, se valora como medida más eficaz, reducir el plazo de quince días hábiles a diez días hábiles, puesto que se consigue agilizar el procedimiento, permitiendo tanto a la empresa como a los demandantes de viviendas, mantener actualizado el listado de solicitantes que mensualmente publica el estado de sus solicitudes.

4.- Reducir el periodo de espera de la figura de reserva.

El artículo 14.2 apartado b) párrafo 3 del texto normativo, establece que en caso de que exista una demanda de solicitantes superior al número de viviendas asignadas para los grupos establecidos, dichas personas o unidades solicitantes quedarán en situación de reserva hasta que se hayan formalizado los correspondientes contratos de arrendamiento de su respectivo grupo de demanda, perdiendo en ese momento su condición de reserva. Si, por el contrario, existiese mayor número de viviendas asignadas a cada grupo de demandantes, las viviendas restantes serán incorporadas al Grupo de demanda General, exceptuando las viviendas adaptadas para movilidad reducida.

La modificación pretende que en caso de que exista una demanda de solicitantes superior al número de viviendas asignadas para los grupos establecidos, dichas personas o unidades solicitantes quedarán en situación de reserva hasta la publicación de las

adjudicaciones aprobadas por la Comisión Permanente de Adjudicación, perdiendo en ese momento su condición de reserva.

5.-Mejorar la gestión.

El Reglamento en su artículo 14.2 apartado c) dispone que, con el objetivo de incorporar a aquellas solicitudes inscritas en la oferta correspondiente, se establece como fecha de cierre del proceso, una antelación de quince días hábiles posteriores a la publicación de la oferta y asimismo establece que no podrá anunciarse una nueva oferta sin que se resuelva la anterior.

Es necesario mejorar esta redacción, estableciendo como fecha de cierre del proceso, el último día hábil del mes anterior a la publicación de la oferta. Este apartado impide mantener una gestión de adjudicación de viviendas continua al no poder anunciar una oferta de vivienda sin resolver la anterior, lo que requiere de un cambio normativo urgente puesto que conlleva retraso en la adjudicación de viviendas.

Para dar más seguridad jurídica, se incorpora un párrafo en este artículo, en el que sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda aprobar y publicar ofertas de viviendas conforme a lo establecido anteriormente, la Comisión Permanente de Adjudicación asignará, con carácter general, las viviendas que en cada momento estén disponibles sin necesidad de realizar una oferta concreta.

6.- Atribución de competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación.

En el artículo 22.1 del texto normativo, se establece que corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes y elevar la correspondiente propuesta al órgano competente para su adopción.

Con esta modificación se busca que pueda la propia Comisión aprobar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes sin necesidad de elevar la correspondiente propuesta al órgano competente para su adopción. Aunque el Consejo de Administración suele reunirse mensualmente, no tiene una agenda fija y puede sufrir demoras en la celebración de sus reuniones.

Para dar más garantías al procedimiento, se incorpora al texto normativo que de cada adjudicación realizada se dará cuenta al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se convoque.

3.-POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVA REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

El Ayuntamiento de Madrid podría dar respuesta a las necesidades descritas optando por cualquiera de las siguientes alternativas:

1º) Mantener la redacción vigente.

Esta opción se considera inadecuada porque deja sin respuesta los problemas anteriormente descritos, implicando retrasar durante largo plazo la adjudicación de

viviendas disponibles que tanto demanda la ciudadanía madrileña, perjudicando a la misma.

2º) Realizar una modificación puntual de algunos contenidos de la norma.

Esta opción consiste en ofrecer soluciones y garantías, perfeccionando el texto normativo y beneficiando a los más de 23.000 demandantes de vivienda actuales.

3º) Elaborar un nuevo Reglamento de adjudicación de viviendas.

Se considera una solución poco eficaz teniendo en cuenta la breve vigencia del mismo y porque incorporando las modificaciones manifestadas con anterioridad, se cumpliría satisfactoriamente con los objetivos pretendidos por el texto normativo.

Por todo ello, se considera que la segunda opción, la modificación puntual de la vigencia del Reglamento es la solución idónea para dar respuesta a las necesidades de los ciudadanos de Madrid, por cuanto facilitaría poner a disposición de los mismos de manera más ágil y continua, un bien fundamental como es la vivienda.

4.-NECESIDADES Y OPORTUNIDADES DE APROBACIÓN.

Con la redacción de la nueva modificación, se pretende dar satisfacción a las siguientes necesidades:

- 1.- Agilizar el proceso de asignación de viviendas reduciendo plazos del procedimiento.
- 2.-Mejorar la adjudicación de viviendas mediante un sistema de gestión continúa, pudiendo asignar viviendas según queden disponibles.
- 3.- Al poder adjudicarse las viviendas de manera inmediata, se evita tanto la ocupación ilegal de las mismas como los gastos de mantenimiento y de inspección por estar sin solución habitacional.
- 4.- Se pueden adjudicar viviendas sin necesidad de esperar a que se cierre la anterior oferta de viviendas.

5.-OBJETIVOS DE LA NORMA.

Se plantea la necesidad de modificar puntualmente el Reglamento para la Adjudicación de las Viviendas Gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S. A. para dar respuesta a la necesidad de vivienda, agilizando el procedimiento de adjudicación de las mismas a través de un sistema de gestión continua según se tengan viviendas disponibles en cada momento.

ANEXO

PREGUNTAS CONSULTA PÚBLICA PREVIA MODIFICACION DEL REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACION DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.

1º) ¿Cree que debería agilizarse la gestión en el procedimiento de asignación de viviendas?

2ª) ¿En su opinión aumentaría la eficacia el introducir un sistema de adjudicación continua de las viviendas?

3ª) ¿Cree que es una buena opción adjudicar viviendas según se quedan disponibles?

DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO
DE DESARROLLO URBANO

Mariano Fuentes Sedano