



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL ANTEPROYECTO DE REGLAMENTO POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018

Exp.: 711/2020/03477

La presente memoria se emite en cumplimiento del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 14 de mayo de 2020 por el que se modifica el Acuerdo de 3 de mayo de 2018, por el que se aprueban las Directrices sobre la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y la Evaluación Normativa y se aprueba la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, aplicable a los proyectos normativos que se vayan a elevar a la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid.

De esta forma el Ayuntamiento de Madrid en el ejercicio de su potestad reglamentaria garantiza que en los procedimientos de elaboración de normas se incluya toda la información precisa para identificar la oportunidad de las propuestas normativas y valorar los impactos que estas vayan a tener conforme a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC) en relación al ejercicio de la potestad reglamentaria de las Administraciones Públicas, ajustándose a los criterios establecidos en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Siguiendo la metodología de la Guía, se ha elaborado la Memoria de Análisis de Impacto Normativo como documento integrante del expediente normativo que tiene como objeto la modificación puntual del Reglamento de adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (En adelante EMVS), en la que se incluirán los siguientes apartados: I) Resumen ejecutivo. II) Oportunidad de la propuesta normativa. III) Contenido de la propuesta normativa. IV) Análisis jurídico. V) Tramitación. VI) Impacto competencial. VII) Impacto organizativo. VIII) Impacto presupuestario y económico. IX) Impacto de género y social, y por último X) impacto de simplificación de procedimientos. Además, al tratarse de una modificación planteada para facilitar el acceso más inmediato a la vivienda pública, con un impacto social significativo, se incluirá un apartado XI) dedicado a la Evaluación normativa.

I.- RESÚMEN EJECUTIVO

DATOS GENERALES			
Órgano proponente	Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., adscrita al Área de Delegada de Vivienda, integrada en el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano	Fecha	13 de abril de 2020
Tipo de disposición	Ordenanza		<input type="checkbox"/>
	Reglamento		<input checked="" type="checkbox"/>
	Reglamento Orgánico		<input type="checkbox"/>
	Estatuto de Organismo Público		<input type="checkbox"/>
Título de la disposición	Reglamento por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. de 20 de diciembre de 2018		



Tipo de Memoria	Normal <input checked="" type="checkbox"/> Abreviada <input type="checkbox"/>
1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA	
Situación que se regula	<p>-Falta de agilidad en el procedimiento de adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS, afectando a personas que no pueden acceder a una vivienda digna en el mercado de alquiler.</p> <p>-Viviendas públicas vacías durante un largo periodo de tiempo sin adjudicar, con mayor riesgo de ocupación ilegal y de asunción por la EMVS del gasto de su mantenimiento y vigilancia.</p>
Objetivos que se persiguen	<p>1.- Dar respuesta de forma más efectiva a la necesidad de vivienda pública como medida de garantía del ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna, agilizando el proceso de asignación de viviendas mediante la reducción de los plazos del procedimiento de adjudicación y la atribución a la Comisión Permanente de Adjudicación de la aprobación de la adjudicación, dando cuenta posteriormente al Consejo de Administración de la EMVS.</p> <p>2.- Mejorar la eficacia en el procedimiento de adjudicación de viviendas mediante un sistema de gestión continua en el que sea posible adjudicar viviendas según queden disponibles en cada momento, sin necesidad de esperar a que se cierre la anterior oferta de viviendas.</p> <p>3.- Evitar que las viviendas queden vacías durante un largo periodo de tiempo con el consiguiente riesgo de que sean ocupadas ilegalmente.</p>

	<p>4.- Evitar perjuicios económicos a la EMVS, como los gastos de mantenimiento, acondicionamiento y vigilancia de las viviendas cuando se quedan vacías por no adjudicarse de manera inmediata.</p>
Principales alternativas consideradas	<p>1. Mantener la redacción vigente. Descartada por los efectos negativos que supone no modificar reglamentariamente el procedimiento de adjudicación que está retrasando la asignación de viviendas disponibles.</p>
	<p>2. Aprobar un nuevo Reglamento. Descartada por no ser la solución idónea ni eficaz si se mantienen las líneas y objetivos esenciales del Reglamento.</p>
	<p>3. Aprobar una modificación puntual de algunos artículos del Reglamento. Esta es la alternativa propuesta por considerarse la más idónea y ajustada a los fines y objetivos de la propuesta normativa mediante la introducción de medidas de mejora de eficacia en el procedimiento de adjudicación de la vivienda pública.</p>
2. CONTENIDO	
Estructura de la propuesta	<p>-Preámbulo</p> <p>Artículo único:</p> <p style="padding-left: 40px;">Uno. - Modificación del párrafo tercero del apartado 1 del artículo 7</p> <p style="padding-left: 40px;">Dos. - Modificación del apartado 2 letras b) y c) del artículo 14 y adición de un nuevo apartado 3</p> <p style="padding-left: 40px;">Tres. - Modificación del apartado 1 del artículo 22.</p> <p style="padding-left: 40px;">Cuatro. - Disposición adicional única. Delegación de competencias por el Consejo de Administración.</p> <p>Disposición transitoria única. Pérdida de la situación de reserva y fecha de cierre del proceso de incorporación de solicitudes inscritas.</p>

	<p>-Disposición final primera. Título competencial.</p> <p>-Disposición final segunda. Publicación, entrada en vigor y comunicación.</p>
3. ANÁLISIS JURÍDICO	
Normas, Decretos y Acuerdos afectados	<p>Conforme a los Estatutos de la EMVS, S.A. el ejercicio de competencias que con la modificación de los artículos 22.1 y 14.3 corresponden a la Comisión Permanente de Adjudicación, requieren que las mismas hayan sido delegadas previamente por el Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable en materia de sociedades de capital.</p>
4. TRAMITACIÓN	
Inclusión de la Propuesta en el Plan Anual Normativo	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Consulta Pública Previa	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Fecha de la consulta: del 24 de febrero al 24 de marzo de 2020. (Acuerdo de 20 de febrero de 2020 de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid).
Informes recabados	1. Informe de la D.G. de Participación ciudadana.
	2. Informe de la D.G de Oficina digital.



	3. Informe de la D.G. de Organización y Régimen Jurídico.
	4. Informe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid.
Fecha prevista inclusión orden del día Comisión Preparatoria	23 de octubre de 2020
Fecha prevista inclusión orden del día Junta Gobierno	29 de octubre de 2020
Fecha prevista trámite de alegaciones	30 de octubre a 30 de noviembre de 2020
Fecha prevista aprobación definitiva Junta de Gobierno	10 de diciembre de 2020
Fechas previstas tramitación Pleno	Enero 2021
5. ANÁLISIS DE IMPACTOS	
Impacto competencial	Título competencial: Artículo 25.2 a) y 26.1 c) LRBRL
Impacto organizativo	<p>Incidencia en creación de órganos, entidades y puestos de trabajo.</p> <p>SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></p>



	Incidencia en el reparto de atribuciones entre órganos SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
Impacto presupuestario	Afecta sólo al Área de Gobierno proponente	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Afecta a otras Áreas de Gobierno u organismos	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
	Aplicaciones presupuestarias afectadas	
	Cuantificación gastos e ingresos	
Impacto económico	Impacto económico directo	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Reducción de los elevados gastos que correspondería asumir a la EMVS en concepto de mantenimiento y vigilancia cuando las viviendas quedan vacías, además de no percibir los ingresos en concepto de alquileres durante el tiempo en que estas no son ocupadas por las personas adjudicatarias.

	Impacto económico indirecto	<p>SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>Reducir o eliminar los gastos derivados de las siguientes situaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Riesgos de ocupación por persona distinta de la adjudicataria. -Pérdida de los plazos de garantías de las instalaciones. -Pérdida de plazo para la identificación de defectos de construcción en caso de vivienda nueva. -Pérdida de ahorro para los adjudicatarios que estuvieran pagando el alquiler de una vivienda a precio de mercado.
Impacto de género	La norma posee relevancia de género	<p>SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/></p> <p>La modificación del Reglamento tendrá un impacto de género positiva al beneficiar principalmente a las mujeres que por su peor situación socio-económica, solicitan una vivienda pública.</p>
Simplificación de procedimientos	Supone una reducción de cargas administrativas SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	

	Incorpora nuevas cargas administrativas SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
	Supone una simplificación de procedimientos SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Otros impactos	Impacto social al reducir el tiempo de acceso a la vivienda pública, en ejercicio del derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución española.
6. EVALUACIÓN	
Evaluación normativa	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Plazo para la evaluación de la norma	Plazo total: 4 años desde la entrada en vigor de la modificación del Reglamento. Evaluaciones periódicas SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Plazo/s: Cada año desde la primera reunión de la Comisión Permanente de Adjudicación a partir de la entrada en vigor de la modificación del Reglamento.
Identificación de objetivos a evaluar	1-Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.
	2.-Evitar la situación de viviendas vacías durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses) pendientes de adjudicación.
	3.- Evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid causados por la existencia de viviendas desocupadas durante largo tiempo, como los derivados de los gastos de seguridad, mantenimiento y acondicionamiento, entre otros.
Identificación de impactos a evaluar	1.-Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública que van a acceder a una vivienda en un menor tiempo.

	2.-Impacto socio económico en las personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien por estar en una situación de extrema exclusión, por ser víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, o por estar en la situación de familia monoparental con descendientes a cargo.
Herramientas de evaluación para cada objetivo.	1.-Tiempo transcurrido entre el momento en que una vivienda está disponible para ser ofertada y la fecha de adjudicación.
	2.-Periodo de tiempo en que cada vivienda pendiente de adjudicación permanece vacía.
	3.- Gastos de servicios de seguridad, mantenimiento y reparación contratados por la EMVS en las viviendas pendientes de adjudicación.
Herramientas de evaluación para cada impacto.	1.-Número de adjudicatarios que dejan de pagar el alquiler a precio de mercado como consecuencia de la disponibilidad inmediata de la vivienda.
	2.-Número de mujeres víctimas de violencia de género, trata y explotación sexual, o en situación de familia monoparental con descendientes a cargo se van a beneficiar de la disponibilidad inmediata de la vivienda.

II.- OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta normativa cumple con los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: principios de necesidad, eficacia y proporcionalidad según queda justificado en el siguiente análisis:

I.I. Problemas que se pretenden resolver con la iniciativa y situaciones que se prevé mejorar con la aprobación de la iniciativa.

Desde la aprobación del Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. (EMVS) por Acuerdo del Pleno el 20 de diciembre de 2018, (BOCM 4 de enero de 2019) se han puesto de manifiesto una serie de situaciones que han planteado a la sociedad mercantil gestora del servicio público la necesidad de acometer unas modificaciones puntuales en su articulado con la finalidad de agilizar y por tanto mejorar la eficacia del procedimiento de adjudicación de las viviendas.

La EMVS tiene como objetivo el desarrollo de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid velando por la implantación de procedimientos que agilicen la gestión de la adjudicación de las viviendas para facilitar a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna, apostando por la intervención sobre situaciones de mayor vulnerabilidad y adaptando la vivienda a las nuevas demandas ciudadanas.

En el cumplimiento de este objetivo, la EMVS se ha encontrado con situaciones en las que, a pesar de contar con viviendas disponibles, no han podido adjudicarse a sus destinatarios debido a que conforme a lo dispuesto en el Reglamento vigente deben cumplirse unos plazos y trámites que pueden en ocasiones llegar a demorar la adjudicación de la vivienda hasta más de 5 meses.

Por otro lado, se produce una situación en la que estas viviendas, al no poder adjudicarse en un breve plazo, permanecen vacías durante largo tiempo, lo cual implica un riesgo de ocupación y un gasto considerable de su mantenimiento y vigilancia.

Tanto la demora en la adjudicación como el riesgo de ocupación e incremento del gasto de mantenimiento y vigilancia de las viviendas están afectando tanto a los solicitantes en el procedimiento de adjudicación de viviendas como a la EMVS, por lo que se considera imprescindible para su solución y mejora la aprobación de una modificación puntual del texto normativo dirigida a facilitar una gestión continua en la adjudicación de las viviendas que resuelva el principal problema de la demora en el procedimiento de adjudicación que está perjudicando especialmente a aquellas personas que se encuentran en una situación de urgencia en la necesidad habitacional.

1.2. Diferentes alternativas existentes para afrontar la situación que se plantea.

El Ayuntamiento de Madrid podría dar respuesta a la situación descrita optando por cualquiera de las siguientes alternativas:

1ª Mantener la redacción vigente.

Esta opción se considera la más inadecuada porque sería perjudicial para una parte importante de la ciudadanía madrileña que al encontrarse en peor situación socio económica necesita acceder sin demora a la vivienda pública. Si se optará por no hacer nada, se dejaría sin respuesta a los problemas anteriormente descritos, lo que implicaría retrasar durante un largo plazo la adjudicación de viviendas disponibles.

2ª Aprobar un nuevo Reglamento.

Esta propuesta tampoco se considera la más idónea al tratarse de una forma poco eficaz de resolver la situación dada la breve vigencia del Reglamento. Además, no resultaría justificado desde

el punto de vista de criterios de economía procesal aprobar una nueva disposición reglamentaria si se pretenden mantener las líneas y objetivos esenciales del Reglamento.

3ª Aprobar una modificación puntual de algunos artículos del Reglamento.

Esta alternativa se considera la más idónea y ajustada a los fines y objetivos de la propuesta normativa que se plantea. Contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades que se pretenden cubrir con la norma ya que con la modificación puntual de algunos artículos del Reglamento se obtendrán importantes ventajas para la ciudadanía demandante de vivienda, especialmente la más vulnerable desde el punto de vista socio económico, al permitir el acceso de manera más ágil y continua a un derecho básico y fundamental.

1.3. Motivos de interés general que justifican la aprobación de la norma.

La modificación puntual del Reglamento de adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS que se propone para su aprobación responde a una motivación de naturaleza social, ya que con ella se pretende agilizar mediante la gestión continua la adjudicación de la vivienda pública a favor de sus destinatarios pudiendo asignarse según quedan disponibles. Ello contribuirá a mejorar la eficacia del procedimiento facilitando que no haya demoras en el acceso a una vivienda demandada por importantes colectivos de la ciudadanía madrileña, en especial las personas incluidas en programas sociales que son las más vulnerables ante las condiciones tan desfavorables que presenta el actual mercado de vivienda de alquiler en la ciudad de Madrid con escasa oferta y precios inaccesibles.

Las modificaciones introducidas en el texto del Reglamento van a servir para garantizar de forma más efectiva el derecho constitucional a la vivienda, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española (CE), cuyo ejercicio constituye una necesidad especialmente apremiante en las personas más afectadas por la crisis económica que están teniendo serias dificultades para acceder a una vivienda.

Por otro lado, hay también una motivación de garantía de la eficiencia en la gestión de los recursos públicos, debido a que, con la reducción del plazo de adjudicación, se conseguiría que la EMVS, al gestionar el servicio público de prestación de vivienda pública, no tenga que asumir los elevados gastos de mantenimiento y vigilancia que debe asumir mientras las viviendas están vacías a causa de la demora de varios meses que está suponiendo la aplicación del Reglamento vigente.

En consecuencia la propuesta normativa se justifica por motivos de interés general al garantizar de forma más eficaz el acceso al derecho constitucional de disfrutar de una vivienda



digna, adecuada y accesible (Artículo 47 CE y artículo 5 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y, por otro lado, se justifica por motivos de interés general de garantía del principio de eficacia, eficiencia y economía en la gestión de los recursos públicos. (Artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera).

1.4 Objetivos que se persiguen.

En la presente memoria se identifican los siguientes objetivos como resultados que se pretenden obtener con la aplicación de la propuesta normativa que justifican su oportunidad:

1.- Dar respuesta a la necesidad de vivienda pública agilizando el proceso de asignación de viviendas mediante la reducción de los plazos del procedimiento de adjudicación y la atribución a la Comisión Permanente de Adjudicación de la aprobación de la adjudicación, dando cuenta posteriormente al Consejo de Administración.

2.- Mejorar la eficacia del procedimiento de adjudicación de viviendas mediante un sistema de gestión continúa en el que sea posible adjudicar viviendas según queden disponibles en cada momento, sin necesidad de esperar a que se cierre la anterior oferta de viviendas.

3.- Evitar que las viviendas queden vacías y sean ocupadas ilegalmente.

4.- Evitar que la EMVS asuma los gastos de mantenimiento y vigilancia de las viviendas cuando se quedan vacías por no adjudicarse de manera inmediata.

III. CONTENIDO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

El vigente Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS, fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 20 de diciembre de 2018 (BOCM Núm.3 de 4 de enero de 2019).

El procedimiento de adjudicación de viviendas regulado en el referido reglamento exige la terminación del proceso de adjudicación iniciado, antes de poder ofertar nuevas viviendas. Es frecuente que, durante el curso de un procedimiento de adjudicación, la EMVS disponga de viviendas que, con la actual redacción, no pueden ser objeto de inmediata oferta a la ciudadanía, con el consiguiente retraso y perjuicio en su adjudicación, mermando la eficacia que debe presidir la actuación de la EMVS.

La anterior situación lleva a la necesidad de proponer una modificación puntual del vigente Reglamento, para que, sin detrimento de las garantías que la norma ofrece para la más transparente y justa adjudicación final, pueda lograrse una mayor agilidad del procedimiento regulado, favoreciendo la adjudicación inmediata de las viviendas disponibles en cada momento.

En atención a lo expuesto se propone la siguiente modificación del Reglamento que afecta a los artículos que se relacionan a continuación:

-Artículo 7. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro permanente de solicitantes de viviendas.

Artículo 7.1 Párrafo 3

Texto actual:

“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”.

Propuesta de modificación:

“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 diez 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 , previa resolución, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas”.

Con la reducción del plazo del trámite de subsanación de la instancia a diez días hábiles se consigue agilizar el procedimiento de adjudicación de viviendas, mejorando así su eficacia.

Además, con la finalidad de reforzar las garantías de los derechos de los interesados en el procedimiento de adjudicación, se incorpora la previsión recogida en el artículo 68 LPAC de la necesidad de la previa resolución por el órgano con facultad de decisión.

Artículo 14. Ofertas de Vivienda.

Artículo 14. 2 apartado b) párrafo 3

Texto actual:

“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.”

Propuesta de modificación:

“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, 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.”

El objetivo de esta modificación responde a la necesidad de la EMVS de poner a disposición de los solicitantes en el menor tiempo posible las viviendas públicas. Este objetivo se perdería de no hacerse la modificación propuesta, ya que con el Reglamento vigente, el tiempo en el que una vivienda disponible está vacía puede llegar a ser superior a 5 meses, un tiempo a todas luces excesivo para atender las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid, y que acarrear un coste económico por los gastos de seguridad y mantenimiento que ello conlleva mientras las viviendas no son adjudicadas.

A fin de prevenir situaciones de las que se pueda derivar inseguridad jurídica para los solicitantes de vivienda a consecuencia de la modificación del apartado segundo del artículo 14 del Reglamento, se ha incluido una disposición transitoria para garantizar que la modificación del estatus de reserva afecte a aquellos solicitantes que estén incluidos en procedimientos de ofertas de vivienda publicadas a partir de la entrada en vigor de la modificación del Reglamento. Al no aplicarse a los procedimientos ya iniciados, no se produciría merma alguna en los derechos de los solicitantes. Cuando la EMVS publica una oferta de vivienda y establece desde el inicio un determinado régimen jurídico conforme al Reglamento que regula el procedimiento de adjudicación, no se vulneran los derechos de ningún demandante de vivienda mientras no se modifique el mismo durante el proceso de la oferta concreta.

Artículo 14.2 apartado c)

Texto actual:

“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.

Las solicitudes que queden válidamente inscritas tras la fecha de cierre o aquellas modificaciones que se comuniquen con posterioridad a dicha fecha, participarán en la siguiente oferta que se convoque.

No podrá anunciarse una nueva oferta sin que se resuelva la anterior.”

Propuesta de modificación:

“Con el objetivo de incorporar aquellas solicitudes inscritas en la oferta correspondiente, se establece como fecha de cierre del proceso, el último día hábil del mes anterior a la publicación de la oferta.

Se mantiene el párrafo segundo:

“Las solicitudes que queden válidamente inscritas tras la fecha de cierre o aquellas modificaciones que se comuniquen con posterioridad a dicha fecha, participarán en la siguiente oferta que se convoque.”

Se elimina la última frase:

“No podrá anunciarse una nueva oferta sin que se resuelva la anterior”.

Y se añade un nuevo apartado 3:

“3. 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 que se cierre la oferta anterior.

Artículo 22. Objetivos y competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 22.1

Texto actual:

“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.”

Propuesta de modificación:

“Corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar y aprobar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes”.

Se añade el siguiente párrafo:

“De cada adjudicación realizada, se dará cuenta al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se convoque.”

Conforme al apartado 1 del artículo 22 del Reglamento vigente 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. Este funcionamiento tiene inconvenientes puesto que, aunque el Consejo de Administración suele reunirse mensualmente, al no tener una periodicidad de sesiones con una fecha fija, en algunos casos pueden producirse demoras en su celebración, lo cual acarrearía retrasos en la aprobación de los asuntos que les someta la Comisión Permanente de Adjudicación.

Por ello, a fin de dar mayores garantías al procedimiento de adjudicación, se propone modificar el actual artículo 22.1 en el sentido de posibilitar que la Comisión Permanente de Adjudicación adjudique las viviendas, dando cuenta posteriormente al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se convoque.

Disposición adicional única:

Se ha incluido una Disposición adicional única con el siguiente texto:

“Disposición adicional única. Delegación de competencias por el Consejo de Administración.

“La Comisión Permanente de Adjudicación solo podrá ejercer las competencias previstas en los artículos 14.3 y 22.1, cuando hayan sido previamente delegadas por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la EMVS y en la legislación aplicable en materia de sociedades de capital”.



Disposición Transitoria única:

Se ha incluido una Disposición transitoria con el siguiente texto:

“Disposición transitoria única. Pérdida de la situación de reserva y fecha de cierre del proceso de incorporación de solicitudes inscritas.

En los procedimientos de adjudicación de vivienda iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación del reglamento, la pérdida de la situación de reserva y la fecha de cierre para incorporar las solicitudes inscritas en cada una de las ofertas se registrará por las disposiciones vigentes en el momento de su inicio.”

Disposición final primera. Título competencial:

“Este reglamento se dicta en ejercicio de las competencias atribuidas al Ayuntamiento de Madrid en materia de vivienda, al amparo de lo dispuesto en los artículos 25.2 a) y 26.1 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

Disposición final segunda. Publicación, entrada en vigor y comunicación.

“De conformidad con lo establecido en el artículo 48.3 e) y f), y en el 54 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación del reglamento se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y el reglamento se publicarán íntegramente en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y en el “Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid”.
- b) El reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.
- c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid”.

IV.- ANÁLISIS JURÍDICO

El Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS es el principal instrumento normativo del Ayuntamiento de Madrid, que en ejercicio de la potestad reglamentaria atribuida en el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), regula la adjudicación de viviendas de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

La propuesta normativa de modificación puntual del Reglamento ofrece medidas procedimentales y organizativas con las que el Ayuntamiento de Madrid estará en mejores condiciones de poder dar una respuesta más eficaz a la necesidad de vivienda mediante la



agilización de la gestión del servicio público de adjudicación de viviendas prestado a la ciudadanía madrileña a través de la EMVS.

Las políticas municipales de acceso a la vivienda pública promovidas desde el Ayuntamiento de Madrid se encuentran amparadas constitucionalmente en el artículo 47 de la Constitución Española (en adelante CE) que reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, encargando a los poderes públicos la responsabilidad de promover las condiciones necesarias y establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Se trata de un derecho social básico recogido en el ámbito del Derecho Internacional y Europeo, que de acuerdo con el artículo 10.2 y 96.1 de la CE forma parte del ordenamiento interno. Su reconocimiento como derecho humano se encuentra en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, pero también ha tenido reconocimiento en el artículo 16 de la Carta Social Europea.

En el ámbito municipal se confirma la responsabilidad y el compromiso de las ciudades como agentes promotores de los derechos humanos en el entorno urbano, entre ellos el derecho a la vivienda, en el artículo 16 de la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad, instrumento jurídico vinculante desde su firma por el Ayuntamiento de Madrid.

Este instrumento normativo obliga al Ayuntamiento de Madrid a incorporar al ordenamiento local sus principios y normas, así como los mecanismos de garantía contemplados en la Carta. Ello implica que deberá mencionarlo explícitamente en los fundamentos jurídicos de los actos municipales. Se reconoce el carácter de derecho imperativo general de los derechos enunciados en la Carta y se compromete a rechazar o a denunciar cualquier acto jurídico, y en particular todo contrato municipal, cuyas consecuencias fueran un obstáculo a los derechos reconocidos o fueran contrarias a su realización, y a actuar de tal modo que los demás sujetos de derecho reconozcan también el valor jurídico superior de dichos derechos.

Pues bien, tomando como base la anterior fundamentación jurídica que impone al Ayuntamiento de Madrid la obligación de garantizar de forma efectiva el derecho básico social de acceso a la vivienda, resulta preciso poner solución al problema de la demora del procedimiento de adjudicación de las viviendas puesto de manifiesto con el Reglamento vigente, mediante la introducción de modificaciones en su articulado que regulen el procedimiento de gestión del servicio público de adjudicación de la vivienda pública para que se adecue a los principios generales regulados tanto en el artículo 6 de la LRBRL como en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) que rigen la actuación del sector público

institucional y de forma específica la actuación de las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas conforme al artículo 2.2 apartado b).

De acuerdo con ello, la propuesta normativa cumple con los apartados a),d) y h) del párrafo primero del artículo 3 de la LRJSP, lo que permitirá a la EMVS someter los procedimientos de adjudicación que inicie como gestora del servicio público de vivienda pública, a los siguientes principios: principio de servicio al ciudadano, principio de eficacia en el cumplimiento de los objetivos y principio de racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.

En cuanto a la modificación del Reglamento relativa a la atribución a la Comisión Permanente de Adjudicación de la facultad de adjudicar las viviendas dando cuenta inmediata al Consejo de Administración de la EMVS, se considera viable jurídicamente si se tiene en cuenta que en los Estatutos de la sociedad mercantil municipal no se contiene limitación o prohibición alguna para que el Consejo de Administración pueda encomendar esta tarea a la Comisión Permanente de Adjudicación. Asimismo, también hay que destacar que la propuesta de modificación del Reglamento fue aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración mediante acuerdo de 16 de diciembre de 2019, en la que se permite delegar en la Comisión Permanente de Adjudicación la publicación de las ofertas de viviendas previamente aprobadas y su asignación, con la obligación de dar cuenta inmediata al Consejo de Administración.

Por último, la propuesta normativa se enmarca jurídicamente en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, cuyo artículo 85 impone a los Ayuntamientos la obligación de prestar los servicios públicos de competencia local de la forma más sostenible y eficiente entre las distintas formas de gestión.

V.- TRAMITACIÓN

Aunque la propuesta de modificación del Reglamento no fue incluida en el Plan Normativo 2020, aprobado por Acuerdo de 28 de noviembre de 2019 de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, se ha considerado necesaria su tramitación por parte del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, y en consecuencia ha sido incluida en el Informe de revisión de Ordenanzas y Reglamentos previsto en el Plan de Gobernanza y Simplificación Normativa del Ayuntamiento de Madrid.

El expediente normativo fue iniciado con el Acuerdo del Consejo de Administración de la EMVS, S.A. aprobado por unanimidad en la sesión ordinaria de 16 de diciembre de 2019.

En la tramitación de la propuesta de modificación del Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

-Consulta pública previa

-Aprobación por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 20 de febrero de 2020.

-Publicación de la Consulta previa en el BOAM el 24 de febrero de 2020 y en la Huella normativa del Portal de Transparencia de la web municipal madrid.es.

-Publicación de la consulta previa en la URL decide.madrid.es para la promoción de la participación ciudadana desde el 24 de febrero al 24 de marzo de 2020 con el objetivo de plantear un debate sobre cómo mejorar el Reglamento de adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS, velando por la implementación de procedimientos que agilicen la gestión de viviendas.

-Informe de la Dirección General de Participación Ciudadana de fecha 26 de marzo de 2020 en la que se informa que en el proceso de consulta previa sustanciado a través de decide.madrid.es se han formulado a la ciudadanía las siguientes preguntas:

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

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

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

Han sido realizados un total de 35 comentarios, todos ellos a favor de las cuestiones que se plantean, si bien también se expresa la necesidad de ampliar la oferta con más viviendas y contar con más recursos humanos de trabajadores sociales para poder hacer un seguimiento más eficaz del procedimiento.

-Observaciones de las Secretarías Generales Técnicas de las Áreas de Gobierno.

La propuesta normativa ha sido enviada a las Secretarías Generales Técnicas de las Áreas de Gobierno para la realización de observaciones y sugerencias en colaboración con la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, recibiendo contestación de las siguientes: Dirección General de Vicealcaldía; Coordinación General de Alcaldía; Dirección General de Hacienda y Personal y Dirección General de Organización y Régimen Jurídico.



A la vista de las observaciones realizadas, se ha incorporado al texto una Disposición Transitoria Única para no perjudicar posibles expectativas de derecho de los demandantes de vivienda que se encuentren en el curso de un determinado procedimiento de adjudicación.

Respecto a la competencia de adjudicación de viviendas asumida por la Comisión Permanente de Adjudicación, La EMVS considera viable que, sin necesidad de modificar los Estatutos de la sociedad, se pueda acordar en el Consejo de Administración la aprobación de la delegación de esta facultad en favor de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Lo anterior se fundamenta jurídicamente en que tras la revisión del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante LSC), así como la revisión de los Estatutos Sociales de la compañía, no resulta limitación legal alguna para que el Consejo de Administración pueda delegar en la Comisión Permanente de Adjudicación la adjudicación de viviendas. Así resulta entre otros de los siguientes artículos de la LSC:

Art. 23.f: Los Estatutos Sociales establecerán el modo de deliberar y adoptar sus acuerdos los órganos colegiados de la sociedad.

Artículo 28. Autonomía de la voluntad.

En la escritura y en los Estatutos se podrán incluir, además, todos los pactos y condiciones que los socios fundadores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores del tipo social elegido.

Artículo 233. Atribución del poder de representación.

d) En el caso de Consejo de Administración, el poder de representación corresponde al propio Consejo, que actuará colegiadamente. No obstante, los Estatutos podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del Consejo a título individual o conjunto.

Cuando el Consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros Delegados, se indicará el régimen de su actuación.

Artículo 234. Ámbito del poder de representación.

1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos.

Artículo 248. Adopción de acuerdos por el Consejo de Administración en la Sociedad Anónima.



1. En la Sociedad Anónima los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión.

Artículo 249. Delegación de facultades del Consejo de Administración.

1. Cuando los estatutos de la sociedad no dispusieran lo contrario y sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

2. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Artículo 249 bis. Facultades indelegables.

El Consejo de Administración no podrá delegar en ningún caso las siguientes facultades:

a) La supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.

En base a ello, los Estatutos Sociales de la EMVS no contienen limitación o prohibición alguna para que el Consejo de Administración pueda encomendar esta tarea a la Comisión Permanente de Adjudicación.

En consecuencia, no parece que haya impedimento jurídico para que la sociedad pueda decidir libremente organizar de esta forma la aprobación de ofertas y adjudicaciones de viviendas, ya que no se trata de una materia reservada a un órgano específico, ni por ley, ni por sus Estatutos.

-Informes preceptivos y facultativos.

En la fase actual de anteproyecto normativo, han sido emitidos los siguientes informes:

Informe facultativo de la Dirección de Administración y Finanzas de la EMVS sobre impacto económico de la modificación del Reglamento.

Informe favorable sin observaciones de la Oficina Digital de la Dirección General de la Oficina Digital.

Informe de la Dirección General de Organización y Régimen Jurídico con observaciones, que han sido incluidas en el texto de la MAIN y el anteproyecto, salvo la referida a la fecha

del Reglamento objeto de modificación, ya que se considera más correcta, salvo fundamentación jurídica en contrario, la que coincide con la fecha de la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Madrid en la que se adoptó el Acuerdo para la aprobación del Reglamento.

La fecha de 4 de enero de 2019 es la correspondiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y tiene como efecto la entrada en vigor y la producción de efectos jurídicos de una norma aprobada, conforme a lo establecido en el artículo 131 LPAC.

Queda pendiente de emitir el Informe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid.

-Aprobación del proyecto inicial en la Junta de Gobierno de Madrid.

Fecha prevista de inclusión orden del día de la Comisión Preparatoria: 23 de octubre de 2020.

Fecha prevista inclusión en el orden del día de la Junta de Gobierno: 29 de octubre de 2020.

-Trámite de Información Pública para alegaciones. Fecha prevista del 30 de octubre al 30 de noviembre de 2020.

-Aprobación del proyecto definitivo por la Junta de Gobierno

Fecha prevista inclusión orden del día de la Comisión preparatoria: 4 de diciembre de 2020

Fecha prevista inclusión en el orden del día: 10 de diciembre de 2020.

-Aprobación por el Pleno: sesión de enero de 2021.

VI.- IMPACTO COMPETENCIAL

La propuesta normativa responde al ejercicio por el Ayuntamiento de Madrid de la competencia propia para la gestión de la vivienda de protección pública reconocida a los municipios en el artículo 25.2 a) LRRL, cuya finalidad es satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

El alcance de su ejercicio vendrá determinado por lo que establezca la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas. En esta materia, tanto el Estado como la Comunidad de Madrid, han aprobado diferentes leyes en materia de urbanismo que dan cobertura jurídica a la prestación del servicio municipal de gestión de vivienda pública en las siguientes disposiciones:

Los artículos 1, 3, 4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El artículo 3.2 i) de la Ley 9/ 2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, el artículo 26.1 c) de la LRBRL atribuye a los municipios con población superior a 20.000 habitantes la competencia para la evaluación e información de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, lo que posibilita que el Ayuntamiento de Madrid desarrolle políticas de vivienda dirigidas a proteger a determinados colectivos con más dificultades para acceder a la vivienda.

En el Ayuntamiento de Madrid, conforme al Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano (BOAM 15 de julio de 2019) corresponde al Área Delegada de Vivienda bajo la superior dirección del titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, el desarrollo y la ejecución de las políticas municipales en materia de política social de viviendas, siendo atribuidas las siguientes competencias específicas:

- Definir y gestionar las políticas públicas y sociales municipales en materia de vivienda.
- Supervisar y controlar el cumplimiento de la normativa de vivienda con protección pública del Ayuntamiento de Madrid.

VII.- IMPACTO ORGANIZATIVO

La modificación propuesta del artículo 22.1 del Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS afecta a las competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación, las cuales quedan ampliadas más allá del análisis y propuesta, facultándole para la aprobación de los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes.

Así, en el texto vigente el artículo 22.1 dispone lo siguiente:

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.

Y con la modificación propuesta, pasaría a tener la siguiente redacción:

Corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar y aprobar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes.

No obstante, se incorpora un nuevo párrafo en el artículo 22.1 para garantizar que la competencia de aprobación de estos asuntos queda sujeta a la obligación de la Comisión



Permanente de Adjudicación de dar cuenta de los mismos al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se convoque.

Corresponde ahora analizar el impacto de la ampliación de atribuciones propuesta en el régimen de organización de la EMVS.

En los Estatutos de la EMVS, aprobados con fecha 28 de febrero de 1997, tras la última modificación de 23 de marzo de 2018, se regula un régimen de organización para la dirección y administración de la empresa sociedad mercantil municipal, en el cual el Consejo de Administración tiene atribuidas las funciones generales de dirección, gestión, administración y representación de la sociedad según se dispone en el artículo 18 de los Estatutos. Asimismo, los miembros del Consejo de Administración son designados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, garantizándose la representación tanto de la organización y dirección de la misma, como la de los grupos políticos con representación en el Pleno.

De acuerdo con lo anterior el Consejo de Administración está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

Presidente: Titular del Área Delegada de Vivienda.

Vicepresidente: Titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

Consejero Delegado de la EMVS.

6 Consejeros representantes de los grupos políticos en proporción a la representación en el Pleno de la ciudad de Madrid.

Secretaría a cargo de los Servicios Jurídicos de la EMVS.

De forma específica para la dirección y gestión de los procedimientos de adjudicación de viviendas, el Reglamento de adjudicación de viviendas (BOCM 4 de enero de 2019) en su artículo 14 atribuye al Consejo de Administración la aprobación de cada una de las ofertas a adjudicar conforme a lo previsto en el mismo.

La Comisión Permanente de Adjudicación es un órgano especial de la EMVS con funciones que se ejercen de manera exclusiva en el procedimiento de adjudicación que ha sido objeto de regulación reglamentaria. Su composición está definida en el artículo 23 del Reglamento recayendo su presidencia en el Presidente/a del Consejo de Administración de la EMVS; la vicepresidencia en el Consejero/a Delegado/a de la EMVS, la secretaría en la Dirección de los Servicios Jurídicos de la EMVS, y las vocalías estarán integradas por una persona representante de los grupos políticos con representación en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una persona designada por la Federación



Regional de Asociaciones de Vecinos y Vecinas, una persona por el Área Delegada de Vivienda, y tres personas designadas que formen parte de la estructura orgánica de la EMVS más la Gerencia.

También está prevista la asistencia a la Comisión Permanente de Adjudicación de cualesquiera otras personas propuestas por la misma o por el Consejo de Administración de la EMVS.

Desde el punto de vista de su composición se observa una coincidencia en gran parte de los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión Permanente de Adjudicación, si bien ésta última cuenta con una participación más amplia, debido a que, además de incluir la representación permanente de la FRAVM, asistirán miembros con un perfil técnico integrados en la estructura orgánica de la EMVS y la Gerencia, lo cual dará una mayor transparencia al proceso de toma de decisión de la adjudicación de las viviendas.

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, la finalidad de la modificación propuesta con impacto organizativo es evitar demoras en la aprobación de asuntos que requieren más inmediatez en su ejecución, teniendo en cuenta el funcionamiento de reunión mensual del Consejo de Administración.

Este ha sido el motivo por el que el Consejo de Administración de la EMVS, conforme a sus facultades generales de dirección, administración y gestión que le confieren los Estatutos, acordó en la sesión de fecha 16 de diciembre de 2019 del Consejo de Administración de la EMVS, S.A. aprobar por unanimidad la propuesta de modificación del Reglamento de Adjudicación de Viviendas con objeto de agilizar el procedimiento de adjudicación de viviendas, estableciendo, no obstante, la obligación de la Comisión Permanente de Adjudicación de dar cuenta al Consejo de Administración de las adjudicaciones realizadas en la reunión posterior que se celebre.

Se plantea por tanto el ejercicio legítimo por parte del Consejo de Administración de acordar la delegación de la competencia de adjudicación de viviendas en la Comisión Permanente de Adjudicación en los términos expuestos, teniendo en cuenta que la propuesta de modificación del Reglamento fue aprobada por unanimidad por el Consejo de Administración, de forma que ha quedado garantizada la participación en la decisión de los representantes políticos del Ayuntamiento de Madrid, que igualmente se someterá al Pleno para su aprobación, en cuanto órgano deliberante de máxima representación política de la ciudadanía con competencia para aprobar las disposiciones normativas y sus modificaciones.

Por último, Conforme a los Estatutos de la EMVS, S.A., el acuerdo de delegación de competencias del Consejo de Administración a favor de la Comisión Permanente de Adjudicación

requiere para su efectividad el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, lo que implica que las competencias previstas en los artículos 14.3 y 22.1 del Reglamento solo podrán ejercerse previa delegación del Consejo de Administración. Simultáneamente, debería atribuirse a la Comisión Permanente de Adjudicación la condición de comisión ejecutiva, para que pudiera aplicarse lo previsto en el citado artículo 249 TRLSC.

En este sentido, se propone la redacción de una disposición adicional con el siguiente contenido:

“Disposición adicional única. Delegación de competencias por el Consejo de Administración.

“La Comisión Permanente de Adjudicación solo podrá ejercer las competencias previstas en los artículos 14.3 y 22.1, cuando hayan sido previamente delegadas por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la EMVS y en la legislación aplicable en materia de sociedades de capital”.

VIII.- IMPACTO ECONÓMICO

La modificación propuesta no afecta al Presupuesto de acuerdo con el sentido de la obligación prevista en el artículo 31 de las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento de Madrid para el año 2020 al establecer:

“Todo proyecto de ordenanza, reglamento, resolución o acuerdo, cuya aprobación y aplicación pudiera suponer un incremento del gasto público o una disminución de los ingresos del Ayuntamiento o de sus Organismos Autónomos, respecto a los autorizados y previstos en el Presupuesto correspondiente, o que pudiera comprometer fondos de ejercicios futuros, irá acompañado de una Memoria económica, en la cual se detallarán las posibles repercusiones presupuestarias de su aplicación”.

No obstante, si tiene un impacto económico en la empresa municipal, ya que uno de los resultados que se pretende obtener con la aplicación de la gestión continua de la adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS es la reducción de los elevados gastos que correspondería asumir a la sociedad mercantil en concepto de mantenimiento y vigilancia cuando las viviendas quedan vacías, además de no percibir los ingresos en concepto de alquileres durante el tiempo en que estas no son ocupadas por las personas adjudicatarias.

Las ofertas de viviendas que integran las convocatorias de la EMVS se conforman no solo por promociones de nueva construcción, sino por todas aquellas viviendas que retornan a la posesión de la EMVS, habiendo estado previamente adjudicadas, por resolución del contrato con la anterior

persona adjudicataria, por recuperación tras una ocupación ilegal, y con aquellas otras que la EMVS adquiere en el mercado secundario para incrementar el actual parque de vivienda.

En estos supuestos, la EMVS procede de forma inmediata a realizar las actuaciones necesarias para su puesta a disposición de los programas de vivienda a la mayor brevedad posible, iniciándose las tareas de acondicionamiento de dicha vivienda, que a su vez, deberá ser asegurada para evitar que sea objeto de usurpación.

Las actuaciones de acondicionamiento, dependiendo del estado en el que se encuentre la vivienda recuperada o adquirida, se desarrollan en el plazo de un mes, siendo el coste medio de las mismas de 7.500 euros. Si la vivienda no está en uso durante 5 meses, ello supondría para la EMVS un gasto medio de 1.125 euros por vivienda, es decir, un 15% de los gastos que supuso el acondicionamiento de la vivienda por la falta de uso durante ese tiempo.

A partir de ese momento, y en tanto que la vivienda no se encuentre adjudicada, se deben adoptar las medidas de seguridad pasiva y activa necesarias para evitar su ocupación, lo que supone un coste inicial de 470 euros y de otros 40 euros mensuales.

Además de todo lo anterior, mantener una vivienda acondicionada y desocupada durante un periodo superior a 5 meses supone otra serie de inconvenientes como la disminución de la garantía en los electrodomésticos que se instalan en la cocina (ya que los plazos de la garantía comienzan a computarse desde la instalación, con independencia de la fecha en que se ocupe la vivienda); la posibilidad de que la vivienda sufra daños por siniestros causados por otras viviendas y no se detectarían de forma inmediata al no estar ocupadas, y sobre todo, la ocupación ilegal de la vivienda (a pesar de las medidas que se adopten). En este último caso, supondría no poder disponer de la vivienda por un periodo mínimo de un año y, además, una vez recuperada, se deberían acometer nuevamente todos los trabajos de acondicionamiento.

A lo anterior habría que añadir que la falta de inquilino en las viviendas supone para la EMVS dejar de ingresar aproximadamente una renta media de 170 euros al mes, más los gastos de Comunidad que abonaría el inquilino por un importe aproximado de unos 60 euros al mes.

En resumen, si se tienen 163 viviendas desocupadas durante cinco meses, según el informe económico de la Directora de Administración y Finanzas de la EMVS de 29 de junio de 2020, se ha calculado que los gastos que asumiría la EMVS serían los siguientes:

- Gastos por acondicionamiento de vivienda: (1.125 euros por vivienda) 183.375 euros
- Gastos de vigilancia activa y pasiva (670 euros por vivienda) 109.210 euros.



TOTAL GASTOS: 292.585 euros.

- Rentas no ingresadas por viviendas vacías. (850 por vivienda) 138.550 euros
- Ingresos por pagos cuotas de comunidad (300 por vivienda) 48.900

TOTAL MENORES INGRESOS: 187.450 euros.

TOTAL PERJUICIO POR 163 VIVIENDAS VACÍAS EN 5 MESES: 480.035 euros.

Como se puede comprobar, el no poder adjudicar con celeridad las casas que van quedándose vacías, que es el único fin que persigue la modificación del Reglamento, no solo supone un perjuicio para los ciudadanos necesitados de vivienda, sino que también supone un alto coste económico para la EMVS y, por tanto, para las arcas municipales.

IX.- IMPACTO DE GÉNERO Y SOCIAL

Con la modificación propuesta de reducción de plazos e inmediatez en la asignación de la vivienda, se espera que se produzca un impacto positivo en la satisfacción de las necesidades de vivienda pública, en su consideración de derecho social básico de los grupos de demanda en los que se basa el sistema de adjudicación regulado en el artículo 12 del Reglamento.

El artículo 13 del Reglamento establece diferentes grupos a los que va dirigida la actuación de la EMVS en el procedimiento de adjudicación, en los que se tienen en cuenta las circunstancias personales, familiares, sociales, económicas y de otra índole recogidas en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (RPSV).

A estos efectos, se enumeran los siguientes grupos, sin perjuicio de la aprobación de grupos nuevos que pueda aprobar el Consejo de Administración de la EMVS al objeto de atender nuevos colectivos de demanda que se puedan detectar en un futuro:

Personas en situación de vulnerabilidad residencial.

Personas menores de 35 años.

Mayores de 65 años.

Familias monoparentales.

Familias numerosas.

Personas con discapacidad

Víctimas (directas o indirectas) de violencia de género, trata y/o explotación sexual.

Demanda general.

Personas en extrema exclusión residencial.

En consecuencia, aunque la propuesta normativa no contiene propiamente objetivos dirigidos a la eliminación de desigualdades, las medidas de agilización en el sistema de adjudicación de viviendas sin duda van a beneficiar a las personas demandantes, que bien por causa de violencia de género, trata y/o explotación sexual, y/o bien por ser familia monoparental, lo que conlleva peores condiciones laborales y económicas, sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado de alquiler.

Respecto al cumplimiento de las Directrices para la aplicación de la transversalidad de género en el Ayuntamiento de Madrid aprobadas por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 13 de septiembre de 2018, se comprueba que la propuesta normativa no contiene lenguaje no inclusivo y sexista.

X.- SIMPLIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS

Con la propuesta normativa se pretende eliminar en el Reglamento aquellos elementos de naturaleza procedimental que en el procedimiento de adjudicación de viviendas están obstaculizando el acceso inmediato de la ciudadanía demandante de las viviendas públicas.

En este sentido el objetivo de agilización de plazos en el procedimiento de adjudicación con el que se pretende conseguir un mayor grado de eficacia en el acceso a la vivienda pública se lograría con la introducción de las siguientes novedades en el Reglamento:

- a) Aprobación de un sistema de gestión continua que permita la adjudicación según disponibilidad en cada momento sin vinculación a la fecha de cierre de la anterior oferta de viviendas.
- b) Atribución a la Comisión Permanente de Adjudicación de la aprobación de la adjudicación de las viviendas que en cada momento estén disponibles, sin necesidad de realizar una oferta concreta, dando cuenta posteriormente al Consejo de Administración.

c) Reducción del plazo de 15 a 10 días hábiles para la contestación al requerimiento de subsanación de la instancia y presentación de documentos en la práctica de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes regulada en el artículo 7 del Reglamento, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

d) Cambio en la fecha de cierre del proceso para incorporar las solicitudes inscritas, al último día hábil del mes anterior a la publicación de la oferta.

e) Limitación del tiempo de la condición de reserva hasta la publicación de la adjudicación de la vivienda.

En el procedimiento de selección regulado en el Reglamento, está previsto que haya una persona seleccionada y dos personas en situación de reserva por cada vivienda ofertada en cada grupo y subgrupo de demanda (Artículo 15.1 párrafo tercero).

El mantenimiento de las dos reservas tiene sentido por si se produce desistimiento por la persona seleccionada antes de que la adjudicación sea resuelta por parte de la Comisión Permanente de Adjudicación según la modificación que se propone. Esto ocurriría en los casos en que el seleccionado no presente la documentación requerida por la EMVS, conforme al artículo 15.2 del Reglamento, acreditativa de las circunstancias personales y familiares señaladas en su inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (en adelante, RPSV), al objeto de comprobar el mantenimiento de las condiciones y requisitos determinantes de su selección.

En la modificación propuesta, se propone que a partir de la publicación de la adjudicación, se pierda la condición de reserva y las expectativas de adjudicación expiren, por lo que la persona seleccionada como primera o segunda reserva puede volver a presentar su solicitud de vivienda en las siguientes ofertas para su grupo de demanda.

Se considera que con ello se obtienen ventajas en la gestión de la adjudicación de viviendas de la EMVS al lograr una mayor agilidad y eficacia del procedimiento evitando que se queden viviendas públicas vacías y queden bloqueadas más de 6 meses, lo que está ocurriendo con el vigente reglamento al mantener la situación de reserva hasta la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, si el adjudicatario renunciara a la vivienda, lo cual ocurre de forma excepcional, ésta se declararía desierta y se incorporaría a la oferta siguiente, procediéndose conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 15 del Reglamento, en

el cual está prevista la reincorporación de las personas que fueron seleccionadas al RPSV para los siguientes procesos.

Además de la agilidad en el procedimiento de adjudicación de viviendas, se pretende alcanzar una mejora en la eficiencia de los recursos públicos gestionados por la EMVS, evitando con ello que se produzca un mayor gasto derivado de la existencia de viviendas vacías, como consecuencia de la asunción por la sociedad mercantil de los gastos de mantenimiento y vigilancia, así como los derivados de la ocupación de las viviendas por personas distintas a las adjudicatarias en el procedimiento regulado en el Reglamento.

XI.- EVALUACION

a) Objeto de la evaluación

Las modificaciones que se propone introducir en el Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS tienen como objetivo la agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas mediante la gestión continua según se queden disponibles en cada momento y sin necesidad de esperar a que se cierre la anterior oferta de viviendas. Con ello se pretende evitar la demora que se está produciendo en la atención a la demanda de necesidad habitacional de la ciudadanía en la ciudad de Madrid.

Se identifica por tanto como objetivo principal a evaluar la mejora de la eficacia en la gestión del servicio público, poniendo todos los medios de naturaleza procedimental y organizativa de la EMVS para conseguir que las viviendas se adjudiquen con eficacia y celeridad, evitando que las mismas queden vacías durante largo tiempo.

Vinculado al anterior objetivo, la adjudicación más ágil e inmediata de las viviendas evitará que estas queden vacías por largo tiempo lo que conlleva perjuicios económicos para la EMVS y por tanto para el Ayuntamiento de Madrid:

Por un lado, los gastos derivados de la ocupación ilegal de las viviendas por personas no adjudicatarias, al dejar de percibir los ingresos de los adjudicatarios de la EMVS y por otro lado, la asunción de los gastos de mantenimiento y seguridad en las viviendas durante el tiempo en que no son ocupadas.

Además, la demora en el procedimiento de adjudicación de viviendas produce unos efectos desfavorables sobre la economía de las personas adjudicatarias. Si tenemos en cuenta una renta media de alquiler en la ciudad de Madrid de 800 €/mensuales frente a la renta media del alquiler de

una vivienda de la EMVS, que podemos fijar en 300 €/mes, cada mes que nos retrasemos en adjudicar una vivienda los beneficiarios de la vivienda están sufriendo una pérdida de 500 €/mes. Todo esto sumado a un gran número de viviendas en un año hace que el ahorro para los adjudicatarios sea muy relevante, teniendo en especial consideración la capacidad económica de las familias destinatarias de nuestras viviendas.

Es necesario evaluar en qué medida las modificaciones propuestas han servido para evitar los anteriores perjuicios económicos tanto para la EMVS como para las personas adjudicatarias de vivienda pública.

La agilización en la adjudicación de las viviendas gestionadas por la EMVS va a tener un importante impacto social en las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad económico social que es necesario evaluar cuantificando cuantas personas podrán acceder a una vivienda en un menor tiempo al que lo pueden hacer en este momento.

También de forma indirecta la modificación va a tener un impacto favorable en las personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien por ser víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, o por estar en la situación de familia monoparental con descendientes a cargo. En consecuencia, es necesario evaluar cuantas personas en esta situación van a resultar beneficiadas a consecuencia del cambio normativo.

En conclusión, los objetivos de la modificación del Reglamento que serán objeto de evaluación son los siguientes:

- 1.- Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.
- 2.- Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).
- 3.- Evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados de los gastos de seguridad, mantenimiento, acondicionamiento, entre otros, de las viviendas desocupadas durante largo tiempo con riesgo de ocupación por persona distinta del adjudicatario.

Además, serán evaluables los siguientes impactos:

- 1.- Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública que van a acceder a una vivienda en un menor tiempo al que lo pueden hacer en este momento.

2.- Impacto socio económico en las personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien por estar en una situación de extrema exclusión residencial, ser víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, o por estar en la situación de familia monoparental con descendientes a cargo.

b) Metodología de la evaluación.

Para la evaluación de los anteriores objetivos e impactos se elegirán los instrumentos y herramientas que permitan analizar:

- 1.- Los efectos de la norma que se hayan producido directa o indirectamente de la misma.
- 2.- La eficiencia de la norma, que permitan conocer si se han conseguido los objetivos con la menor cantidad de recursos posibles.
- 3.- La eficacia de la norma, que permitan conocer en qué medida se han cumplido los objetivos pretendidos con su aprobación.
- 4.- La pertinencia de la norma, que permitan conocer la congruencia de los objetivos de la norma con el problema o la necesidad detectada.
- 5.- La sostenibilidad de la norma, que permitan conocer la probabilidad de que los resultados conseguidos por la norma son duraderos, y conocer los aspectos que podrían comprometer su viabilidad futura.

INDICADORES PARA MEDIR OBJETIVOS:

1-Objetivo de simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas.

Para poder medir y comparar si se está consiguiendo este objetivo se considera adecuado recurrir a indicadores de eficacia que servirán para medir el tiempo transcurrido desde la publicación de la oferta de una vivienda hasta la fecha de su adjudicación de acuerdo con el contenido de la Ficha del Indicador denominado "Duración del procedimiento de adjudicación de viviendas".

FICHA INDICADOR	
Denominación	Duración del procedimiento de adjudicación de viviendas.
Descripción	Medición del tiempo transcurrido desde el inicio del procedimiento con la publicación de la oferta hasta la fecha de la adjudicación.
Objetivo / impacto asociado al indicador	Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.
Unidad de medida	Día de tramitación del procedimiento de adjudicación.
Fórmula de cálculo	Suma de días.
Periodicidad	Anual
Meta	40 días hábiles desde la publicación de la oferta de 163 viviendas hasta la propuesta de adjudicación.
Fuente de información	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS

2-Objetivo de evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).

El segundo objetivo vinculado al anterior se dirige a evitar que las viviendas de la EMVS queden vacías durante largo tiempo sin poder adjudicarse, para lo cual se recurrirá a indicadores de eficiencia para medir el número de días en que las viviendas están vacías desde que su recepción por la EMVS según la siguiente ficha:

FICHA INDICADOR	
Denominación	Duración de la situación de vivienda vacía sin adjudicar.
Descripción	Medición del tiempo en que las viviendas quedan vacías desde el inicio del procedimiento de adjudicación hasta la formalización del contrato de alquiler con el adjudicatario.



Objetivo / impacto asociado al indicador	Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).
Unidad de medida	Días en que las viviendas están vacías.
Fórmula de cálculo	Suma de días.
Periodicidad	Anual
Meta	No permanecer más de dos o tres meses las viviendas vacías.
Fuente de información	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana y Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana y Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS

3.-Objetivo de evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid reduciendo los gastos en concepto de seguridad, mantenimiento y acondicionamiento de las viviendas hasta que son adjudicadas.

El tercer objetivo se dirige a evitar perjuicios económicos tanto para la EMVS como para el Ayuntamiento de Madrid derivado de la situación de viviendas vacías sin que puedan ponerse a disposición del adjudicatario, con el consiguiente riesgo de ocupación ilegal.

En este caso contaremos con los indicadores de las fichas que se exponen a continuación, lo que permitirá medir el cumplimiento de este objetivo ofreciéndonos datos para conocer si ha disminuido el gasto que debe sufragar la EMVS en concepto de seguridad y mantenimiento por cada día en que la vivienda no está alquilada, por un lado, y por otro, si ha disminuido el gasto de seguridad que la EMVS debe asumir para evitar que las viviendas se ocupen ilegalmente.

FICHA INDICADOR	
Denominación	Disminución del gasto de servicio de seguridad.
Descripción	Supuesto A: una vez finaliza una promoción la empresa constructora, esta deja de asumir el gasto de seguridad de la obra, que pasa a ser asumido por la EMVS. Una vez las viviendas son adjudicadas se retira la seguridad.



	Supuesto B: en el caso de viviendas vacías, la EMVS tiene que instalar alarmas para evitar posibles ocupaciones y en su caso tomar medidas adicionales, como instalación de puertas chapa y otras medidas de seguridad adicionales.
Objetivo / impacto asociado al indicador	Evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo.
Unidad de medida	Importe de gasto diario del servicio de seguridad asumido por la EMVS durante el tiempo en que la vivienda se encuentra vacía sin adjudicatario.
Fórmula de cálculo	Suma de importes del gasto diario.
Periodicidad	anual
Meta	Reducir el coste de seguridad estimado aproximadamente en 268 euros por vivienda por un plazo dos meses.
Fuente de información	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS
Responsable	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS

FICHA INDICADOR	
Denominación	Disminución de gastos de obra de mantenimiento y reparación en vivienda vacía.
Descripción	<p>Las casas vacías se deterioran a mayor velocidad que las casas habitadas, en las que se mantienen en funcionamiento sus diferentes servicios de agua, calefacción, puertas, ventanas, etc.</p> <p>Adicionalmente, en una casa cerrada los daños producidos por averías se pueden agravar, por ejemplo, en caso humedades, rotura de tuberías, goteras de otras viviendas, etc. ya que es posible que pase más tiempo hasta que se detecten.</p>
Objetivo / impacto asociado al indicador	Evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de mantenimiento y reparación de averías de las viviendas desocupadas durante largo tiempo.
Unidad de medida	Importe del gasto por los servicios de mantenimiento y reparación de averías, así como por el desplazamiento de los servicios de gestión de patrimonio.



Fórmula de cálculo	Suma de importes del gasto.
Periodicidad	Anual
Meta	Reducir los gastos de mantenimiento y reparación de viviendas de coste aproximado de 450€ por vivienda por un plazo de 2 meses.
Fuente de información	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS
Responsable	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS

FICHA INDICADOR	
Denominación	Disminución del gasto de seguridad derivado del riesgo de ocupación ilegal.
Descripción	<p>Cuanto más tiempo permanezca una vivienda vacía, mayor riesgo de ocupación hay.</p> <p>Supuesto A: una vez finaliza una promoción la empresa constructora deja de asumir la seguridad de la obra, que pasa a la EMVS que tiene que pagar estos gastos. Una vez las viviendas son adjudicadas se retira la seguridad.</p> <p>Supuesto B: en el caso de viviendas vacías la EMVS tiene que contratar a una empresa de seguridad y contar con personal de la EMVS, para instalar alarmas y evitar posibles ocupaciones. También es necesario adoptar medidas como la instalación de puertas chapa y otras medidas de seguridad adicionales.</p>
Objetivo / impacto asociado al indicador	Evitar perjuicios económicos a la EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo, con mayor riesgo de ocupación ilegal.
Unidad de medida	Coste diario de los servicios de las empresas de seguridad, asignación de personal de la EMVS, alarmas y otros elementos materiales como puertas y ventanas de seguridad antiocupación.
Fórmula de cálculo	Número de días en los que hay que mantener servicios de seguridad, alarma y gastos de comunidad.
Periodicidad	Anual
Meta	Reducir el gasto de seguridad que asciende a un coste mínimo aproximado de 50 € mensual por vivienda.



Fuente de información	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS
Responsable	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS

INDICADORES PARA MEDIR IMPACTOS:1-Impacto sobre la población demandante de alquiler de vivienda pública.

También los indicadores que se describen en la ficha que se expone a continuación servirán para conocer el impacto de la norma en la población, cuantificando las personas que se han beneficiado del acceso a la vivienda con el sistema de gestión continua.

FICHA INDICADOR	
Denominación	Disminución del gasto de alquiler de los adjudicatarios de vivienda.
Descripción	<p>La demora en el procedimiento de adjudicación de viviendas produce unos efectos desfavorables sobre la economía de las personas adjudicatarias. Si tenemos en cuenta una renta media de alquiler en la ciudad de Madrid de 800 €/mensuales frente a la renta media del alquiler de una vivienda de la EMVS, que podemos fijar en 300 €/mes, cada mes que nos retrasemos en adjudicar una vivienda los beneficiarios de la vivienda están sufriendo una pérdida de 500 €/mes. Todo esto sumado a un gran número de viviendas en un año hace que el ahorro para los adjudicatarios sea muy relevante, teniendo en especial consideración la capacidad económica de las familias destinatarias de nuestras viviendas.</p> <p>Es necesario evaluar en qué medida las modificaciones propuestas han servido para evitar perjuicios económicos a las personas demandantes de vivienda pública que están pagando un alquiler a precio de mercado.</p>
Objetivo / impacto asociado al indicador	Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública que van a acceder a una vivienda en un menor tiempo.
Unidad de medida	Gasto de alquiler por día desde el inicio del procedimiento de adjudicación hasta la firma del contrato de alquiler.



Fórmula de cálculo	Suma de euros/día.
Periodicidad	Anual
Meta	Disminución del precio del alquiler, Precio de alquiler a precio de mercado (800 euros) por el tiempo de tramitación de la oferta de adjudicación de viviendas sin demora, aproximadamente calculado en 2 meses, ascendería a 2.400€
Fuente de información	Dirección de Gestión de Patrimonio y Dirección de Rehabilitación y Obra Nueva. EMVS
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS

2.- Impacto socio económico en las personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien por estar en situación de extrema exclusión residencial, ser víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, o por estar en la situación de familia monoparental con descendientes a cargo.

Como Indicador de impacto, sirve para medir los beneficios obtenidos por las personas que están en peores condiciones de acceso a una vivienda libre, con la agilización del procedimiento de adjudicación.

FICHA INDICADOR	
Denominación	Número de personas que se encuentran en situación de extrema exclusión residencial, víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, y en familia monoparental, que se beneficiarán con el acceso sin demoras a una vivienda pública.
Descripción	Se pretende medir cuantas personas en esta situación se van a beneficiar con la aplicación de las medidas de agilización recogidas en la modificación del reglamento.
Objetivo / impacto asociado al indicador	Impacto socio económico en las personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre, bien por estar en una situación de extrema exclusión residencial, ser víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual, o por estar en la situación de familia monoparental con descendientes a cargo.
Unidad de medida	Número de personas beneficiarias



Fórmula de cálculo	Suma de personas
Periodicidad	Anual
Meta	Como mínimo, como se persigue una gestión continua de viviendas, de cada oferta se destinará un % mínimo de viviendas a estos grupos de demanda, en situación de extrema exclusión residencial un 3% de las viviendas, víctimas de violencia de género, trata y/ explotación sexual, un 5% y en familia monoparental, un 5% . Al publicitar más ofertas de vivienda, se beneficiarían más familias dentro de estos grupo de demanda.
Fuente de información	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS

Madrid, 30 de septiembre de 2020

Fdo.: Diego Lozano Pérez
CONSEJERO DELEGADO EMVS