

**Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Consejería de Vivienda,
Transportes e Infraestructuras
Comunidad de Madrid**

D....., con DNI....., en su calidad de presidente y representante legal de la con CIF y domicilio social y a efectos de notificación en Madrid en la Calle nº....., código postal, comparece, y como mejor proceda,

EXPONE

Que sometido a los trámites de audiencia e información pública, según anuncio en el Portal de Transparencia, con fecha 17/03/2026, el texto del proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, por resolución de la Directora General de Vivienda y Rehabilitación, durante el plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Portal de Transparencia, formula ante la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación las siguientes:

ALEGACIONES

I. Consideraciones previas

La Federación Regional de Asociaciones Vecinales de Madrid valora positivamente que la Comunidad de Madrid haya abordado la revisión del reglamento de vivienda con protección pública de 2009, dado que la actual crisis de acceso a la vivienda y la transformación del mercado residencial hacen necesaria una actualización del marco normativo. Compartimos que la vivienda protegida debe responder mejor a la realidad social, que deben evitarse situaciones de opacidad y sobreprecio, y que resulta positivo revisar una regulación que ya no da respuesta suficiente a las necesidades actuales.

También consideramos positivo que el proyecto incorpore algunos elementos que, en principio, pueden contribuir a reforzar la función social de la vivienda protegida, como la ampliación de determinados supuestos excepcionales para acceder a ella o la previsión de protección indefinida para las viviendas promovidas o de titularidad de la Comunidad de Madrid. La FRAVM no parte, por tanto, de una impugnación global del texto, sino de la convicción de que debe corregirse en varios aspectos de fondo para que la reforma sea socialmente útil y jurídicamente coherente.

Ahora bien, el proyecto mantiene una orientación que, a juicio de esta Federación, continúa siendo insuficiente para garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y adecuada a quienes realmente no pueden acceder al mercado libre. La vivienda protegida no puede configurarse como una categoría excesivamente abierta, destinada también a hogares con capacidad suficiente para acudir al mercado libre, ni como una mera herramienta de apoyo al sector inmobiliario. Debe ser, ante todo, un instrumento de garantía del derecho a la vivienda, vinculado de forma clara a la necesidad habitacional real, al nivel de renta de las unidades familiares y a la función social del parque protegido.

Desde esta perspectiva, uno de los principales problemas del proyecto es que mantiene unos límites de ingresos demasiado altos para acceder a determinadas tipologías de vivienda protegida. La FRAVM entiende que el número de veces IPREM que se establezca para cada modalidad debe guardar relación con la estructura salarial real, tomando como referencia orientativa el salario modal y el salario mediano, de modo que la vivienda protegida quede

reservada prioritariamente a quienes no pueden acceder a la vivienda libre en condiciones razonables. La protección pública pierde sentido cuando se amplía excesivamente el umbral de acceso y se desdibuja su destinatario natural.

Del mismo modo, discrepamos claramente del nuevo requisito de empadronamiento prolongado en la Comunidad de Madrid para acceder a la vivienda protegida. Entendemos que se trata de una barrera desproporcionada y socialmente excluyente, que puede dejar fuera a personas con necesidad objetiva de vivienda, claramente dirigida contra personas migrantes con residencia legal, que constituyen hogares trabajadores en situación de precariedad y unidades convivenciales que llevan años sufriendo hacinamiento, alquileres abusivos o infravivienda. Si se pretende combatir la exclusión habitacional, no resulta admisible construir una normativa que obligue a muchas personas a malvivir durante años antes de poder ser elegibles.

Al problema se añade la imprevisión de no considerar otras situaciones y casuísticas contra las que se actúa injustamente, como aquellas personas que residiendo en nuestra comunidad pero que no habiéndose empadronado, podrían perder la posibilidad de conseguir una vivienda con la cooperativa en la que llevan años participando y haciendo aportaciones económicas.

Asimismo, la FRAVM considera que el proyecto incurre en un tratamiento desequilibrado de las distintas realidades familiares, al favorecer de manera muy marcada a las familias numerosas y no atender con la misma intensidad la necesidad de cambio a una vivienda mayor en otros hogares con hijos, familias monoparentales, familias reconstituidas o unidades convivenciales que también pueden sufrir una clara insuficiencia de espacio. La necesidad habitacional debe medirse con criterios materiales y objetivos, no apoyarse casi exclusivamente en una categoría administrativa determinada.

Por otra parte, la asequibilidad de la vivienda protegida no puede medirse sólo por la renta nominal o por el precio máximo de venta, sino también con los gastos que la acompañan, como ciertos impuestos y tributos. Así, en vivienda protegida en alquiler no debe repercutirse al arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, al tratarse de un tributo vinculado a la propiedad. En cuanto a la tasa de residuos, aunque su naturaleza sea distinta al estar ligada al disfrute de un servicio, en el caso de la vivienda pública debe preverse su subvención o modulación en función de la renta de la unidad familiar para no desvirtuar la asequibilidad real de la vivienda.

La FRAVM entiende también que el proyecto es insuficiente al reservar la protección indefinida únicamente para las viviendas promovidas o de titularidad de la Comunidad de Madrid. Nuestra posición es que toda vivienda protegida debe quedar sometida a un régimen de protección indefinida, con independencia de la naturaleza pública o privada del promotor, para asegurar la existencia de un parque amplio, estable y permanentemente accesible de vivienda asequible en la región. A ello debe añadirse el ejercicio efectivo por la Comunidad de Madrid de los derechos de tanteo y retracto y la exigencia de autorización administrativa previa para toda transmisión de vivienda protegida, garantizando en todos los casos que la parte adquirente reúne realmente los requisitos de acceso.

Asimismo, la FRAVM considera necesario que el reglamento incorpore una definición sustantiva y no meramente administrativa de la vivienda protegida. No basta con identificarla por la concurrencia de requisitos de superficie, precio o calificación formal. La norma debe dejar claro que se trata de una vivienda sometida a límites de superficie y precio o renta, destinada a domicilio habitual y permanente de hogares con ingresos bajos o medio-bajos y

vinculada de forma estable a una función social que no puede disolverse con el paso del tiempo.

Del mismo modo, entendemos que el reglamento debería reforzar con mayor claridad el destino obligatorio de la vivienda protegida a residencia habitual y permanente, evitando usos especulativos o desviados. La mera exigencia genérica de ocupación como domicilio habitual resulta insuficiente si no se acompaña de garantías más precisas, tanto en relación con el mantenimiento de ese destino durante un plazo mínimo suficientemente amplio, salvo causas justificadas, como respecto de la salida de la vivienda previamente poseída cuando se admita de forma excepcional el acceso a una nueva vivienda protegida por necesidad sobrevenida. Finalmente, consideramos que la simplificación administrativa no puede hacerse a costa de debilitar el control público. En una materia tan sensible como la vivienda protegida, la comprobación previa de requisitos, condiciones económicas y destinatarios no es una carga prescindible, sino una garantía del interés general. Las alegaciones que siguen se formulan, por tanto, con una voluntad de mejora del texto: reforzar el carácter social de la vivienda protegida, ajustar el acceso a la necesidad real, evitar exclusiones injustificadas y consolidar un parque estable y verdaderamente asequible.

ALEGACIÓN PRIMERA. REDUCCIÓN DE LOS LÍMITES MÁXIMOS DE INGRESOS PARA ADECUARLOS A LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

El proyecto de reglamento fija unos límites máximos de ingresos de 5,5 veces el IPREM para la vivienda con protección pública básica (VPPB) y de 7,5 veces el IPREM para la vivienda con protección pública limitada (VPPL). La FRAVM considera que estos umbrales son excesivos y desdibujan la función social que debe cumplir la vivienda protegida, al permitir el acceso a hogares con niveles de renta que ya se sitúan en franjas medias e incluso medias-altas, especialmente cuando esos límites se combinan con superficies máximas amplias y con precios máximos de venta muy elevados.

No puede perderse de vista que la vivienda protegida no es una categoría puramente formal ni un producto inmobiliario simplemente sometido a precio tasado. Su razón de ser es facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible a quienes no pueden acceder en condiciones razonables al mercado libre. Cuando los umbrales de ingresos se elevan demasiado, la protección pública deja de operar como instrumento corrector de la exclusión residencial y pasa a amparar también a hogares cuya capacidad económica ya no se corresponde con ese objetivo prioritario. Esa desviación se agrava cuando la norma admite, a la vez, módulos altos y viviendas de gran tamaño.

En la propia lógica del proyecto, los ingresos familiares se calculan a partir de la base imponible general y del ahorro, convertida a número de veces el IPREM y corregida mediante coeficientes en función del tamaño de la unidad familiar. Para una unidad familiar de cuatro miembros, el coeficiente corrector previsto es 0,744. Aplicando esa fórmula, los topes del proyecto dan como resultado que una familia de cuatro miembros pueda acceder a una VPPB con ingresos familiares de hasta 62.096,77 euros y a una VPPL con ingresos familiares de hasta 84.677,42 euros. Frente a ello, la propuesta de la FRAVM de fijar los límites en 4 IPREM para la VPPB y 6 IPREM para la VPPL seguiría siendo generosa, pues permitiría ingresos familiares máximos de 45.161,29 euros y 67.741,94 euros, respectivamente, limitando la posibilidad de que la vivienda protegida vaya dirigida a sectores poblacionales que no necesitan de la ayuda de todos y todas para adquirir una vivienda. Con ello, además se

forzaría más que los promotores diseñen productos de precios más ajustados a la función que deben cumplir..

Tabla 1. Comparación de límites de ingresos familiares para una unidad familiar de 4 miembros

Tipología	Límite del proyecto	Ingresos familiares máximos	Propuesta FRAVM	Ingresos familiares máximos
VPPB	5,5 IPREM	62.096,77 €	4 IPREM	45.161,29 €
VPPL	7,5 IPREM	84.677,42 €	6 IPREM	67.741,94 €

Si se traduce esa cifra a una imagen social más reconocible, en una unidad familiar de cuatro miembros con dos personas adultas trabajando, el límite del proyecto equivale aproximadamente a 2.587,37 euros brutos mensuales por persona en 12 pagas para acceder a una VPPB y a 3.528,23 euros brutos mensuales por persona para acceder a una VPPL. Con la propuesta de la FRAVM, los umbrales seguirían siendo amplios: 1.881,72 euros brutos mensuales por persona para la VPPB y 2.822,58 euros brutos mensuales por persona para la VPPL. No parece, por tanto, que reducir los límites a 4 y 6 IPREM suponga una restricción desproporcionada; más bien supone reconducir la protección pública hacia hogares que realmente precisan apoyo público para acceder a una vivienda.

A ello debe añadirse que el módulo de precios vigente en 2026 en Zona A se sitúa en 2.591,64 euros/m² útil para la VPPB y en 2.983,03 euros/m² útil para la VPPL, y que tanto el primer garaje vinculado como el trastero vinculado computan al 50 %, con un máximo de 25 m² útiles y 8 m² útiles, respectivamente. Estos importes permiten comprobar que los topes de ingresos del proyecto no son en absoluto modestos cuando se proyectan sobre viviendas protegidas que, aun siendo protegidas, alcanzan precios máximos muy elevados.

Tabla 2. Ejemplo comparativo entre límites de ingresos y precio máximo de la vivienda

Tipología	Precio máximo de referencia	Límite del proyecto	Veces que el precio representa el ingreso máximo	Propuesta FRAVM
VPPB (90 m ² + garaje + trastero)	276.009,66 €	5,5 IPREM	4,44 veces	4 IPREM / 6,11 veces
VPPL (90 m ² + garaje + trastero)	317.692,86 €	7,5 IPREM	3,75 veces	6 IPREM / 4,69 veces

Estos datos muestran con bastante claridad que los límites previstos en el proyecto amplían en exceso el universo de potenciales destinatarios. En especial en la VPPL, el umbral de 7,5 IPREM permite el acceso a hogares con rentas claramente alejadas de aquellas para las que la vivienda protegida debería operar como mecanismo de garantía. La propuesta de la FRAVM de 4 IPREM para la VPPB y 6 IPREM para la VPPL no expulsa a las clases trabajadoras ni estrecha indebidamente el acceso, sino que introduce una corrección razonable para evitar que la protección pública se oriente también a hogares con una capacidad económica que ya no justifica ese nivel de apoyo público.

En consecuencia, la FRAVM entiende que los límites máximos de ingresos deben reducirse para devolver coherencia al sistema y para evitar que la combinación de ingresos máximos altos, superficies máximas amplias y precios máximos elevados termine convirtiendo la vivienda protegida en una oferta igualmente inalcanzable para los hogares que más la necesitan, al tiempo que abre su acceso a otros sectores sociales con mayor capacidad económica.

Artículo o artículos afectados

- Artículo 4.1.A), en cuanto fija para la VPPB el límite de 5,5 veces el IPREM.
- Artículo 4.1.B), en cuanto fija para la VPPL el límite de 7,5 veces el IPREM.
- Artículo 34.1.d), en cuanto reproduce esos mismos límites como requisito de acceso.

Propuesta FRAVM

Se propone modificar el proyecto de reglamento para reducir los límites máximos de ingresos familiares exigidos para el acceso a las viviendas con protección pública, fijándolos en: a) 4 veces el IPREM para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB); b) 6 veces el IPREM para la Vivienda con Protección Pública Limitada (VPPL).

De este modo, la vivienda protegida quedaría mejor alineada con su función social, orientándose de manera más clara hacia hogares con dificultades reales de acceso al mercado libre, sin impedir por ello el acceso de amplios sectores de rentas trabajadoras. La propuesta de 4 y 6 veces el IPREM mantiene unos márgenes suficientemente amplios, pero evita que la protección pública se extienda de forma desproporcionada a unidades familiares con rentas medias-altas, particularmente en un contexto de módulos de precios elevados y superficies máximas excesivas.

A tal efecto, se propone la siguiente modificación:

En el artículo 4.1.A), donde dice:

«... podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces IPREM».

Debe decir:

«... podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 4 veces IPREM».

En el artículo 4.1.B), donde dice:

«... podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces IPREM».

Debe decir:

«... podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 6 veces IPREM».

En el artículo 34.1.d), donde dice:

«1º. Inferior o igual a 5,5 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio básico.
2º. Inferior o igual a 7,5 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio limitado».

Debe decir:

«1º. Inferior o igual a 4 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio básico.
2º. Inferior o igual a 6 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio limitado».

ALEGACIÓN SEGUNDA. SUPRESIÓN DEL REQUISITO DE EMPADRONAMIENTO PROLONGADO POR SU CARÁCTER EXCLUYENTE Y DESPROPORCIONADO

El proyecto introduce un requisito de empadronamiento previo en la Comunidad de Madrid de gran intensidad temporal para acceder a determinadas viviendas protegidas. A juicio de la FRAVM, este requisito constituye una barrera desproporcionada que no guarda una relación razonable con la necesidad habitacional real y que puede dejar fuera a personas y familias con clara necesidad de vivienda digna y adecuada.

No puede condicionarse el acceso a la vivienda protegida a una antigüedad padronal tan elevada cuando ello obliga en la práctica a muchas personas a pasar años en situaciones de hacinamiento, infravivienda o inestabilidad residencial. La protección pública debe vincularse prioritariamente a la renta, a la necesidad y a la vulnerabilidad habitacional, no a filtros territoriales o administrativos tan prolongados.

Artículo o artículos afectados

- Artículo 39.1.c).
- Disposición transitoria correspondiente sobre empadronamiento.

Propuesta FRAVM

Se propone suprimir el requisito de empadronamiento prolongado previsto en el proyecto para el acceso a la vivienda protegida.

Subsidiariamente, si se mantuviera algún requisito de arraigo, este debería reducirse de manera sustancial y permitir su acreditación por medios distintos del padrón, como la vida laboral, la escolarización, los contratos de alquiler, la permanencia efectiva en la Comunidad de Madrid u otros elementos equivalentes.

ALEGACIÓN TERCERA. INCORPORACIÓN DE UNA DEFINICIÓN SUSTANTIVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La definición actual se limita esencialmente a remitir a la calificación administrativa y a los requisitos de superficie, destino, uso y precio máximo. Desde la perspectiva de la FRAVM, esa formulación resulta insuficiente porque no incorpora con la debida claridad la función social de la vivienda protegida, su vinculación a hogares con ingresos bajos o medio-bajos ni la exigencia de permanencia estable en el parque asequible.

En un momento en el que el propio concepto de vivienda protegida tiende a difuminarse, el reglamento debe restituir un significado preciso y sustantivo de esta figura, evitando que quede absorbida por fórmulas genéricas de vivienda con algún grado de protección o por categorías excesivamente abiertas que desnaturalicen su finalidad.

Artículo o artículos afectados

Artículo 3 y preceptos preliminares o definitorios concordantes.

Propuesta FRAVM

Se propone incorporar en el artículo 3, o en un artículo preliminar específico, una definición expresa de vivienda protegida que recoja su función social y sus rasgos esenciales. Dicha definición debería establecer que es vivienda protegida aquella sometida a calificación administrativa por cumplir un régimen de superficie máxima y de precio o renta máxima, destinada al domicilio habitual y permanente de unidades familiares o convivenciales con ingresos bajos o medio-bajos y sujeta a protección pública durante toda la vida útil del inmueble.

Asimismo, se propone que el reglamento distinga con claridad entre la vivienda protegida propiamente dicha y otras figuras residenciales con menor intensidad protectora, evitando que el concepto quede diluido en fórmulas genéricas de vivienda con algún grado de protección. Solo a partir de una definición precisa pueden ordenarse con coherencia las distintas categorías, los requisitos de acceso y las garantías de permanencia en el parque protegido.

ALEGACIÓN CUARTA. DESTINO OBLIGATORIO A VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE Y FIJACIÓN DE UN PLAZO MÍNIMO DE OCUPACIÓN

El borrador exige que la vivienda protegida se destine a domicilio habitual y permanente y prohíbe su dedicación a segunda residencia u otros usos, lo que constituye un presupuesto correcto. Sin embargo, no fija un plazo mínimo tasado de mantenimiento de ese destino en el caso de la vivienda adquirida en propiedad.

Esa ausencia debilita la capacidad de la norma para prevenir usos especulativos o desviados y deja demasiado abierta la posibilidad de que viviendas sometidas a protección pública pierdan rápidamente su conexión efectiva con la necesidad residencial que justifica su régimen especial.

Artículo o artículos afectados

Preceptos que regulan el domicilio habitual y permanente y el destino de la vivienda protegida.

Propuesta FRAVM

Se propone añadir una previsión expresa en virtud de la cual la vivienda protegida adquirida en propiedad deba mantenerse como domicilio habitual y permanente **durante un plazo mínimo de diez años** desde la entrega o adquisición, salvo causas justificadas de movilidad laboral, modificación sustancial de la composición familiar, discapacidad, dependencia, violencia de género u otras circunstancias análogas apreciadas por la Administración.

Igualmente, debe reforzarse el régimen de control y autorización administrativa para cualquier cambio de destino o desocupación prolongada, dejando claro que la vivienda protegida no puede utilizarse como segunda residencia, inversión patrimonial o activo especulativo.

ALEGACIÓN QUINTA. AMPLIACIÓN DE LOS SUPUESTOS DE CAMBIO A VIVIENDA DE MAYOR TAMAÑO Y OBLIGACIÓN DE TRANSMITIR LA VIVIENDA PREVIAMENTE POSEÍDA

El proyecto reconoce de forma privilegiada la necesidad de cambio a una vivienda de mayor tamaño en el caso de las familias numerosas, pero no extiende de forma equivalente esa posibilidad a otros hogares con hijos o a otras unidades convivenciales que también pueden encontrarse en una situación objetiva de insuficiencia de espacio.

La FRAVM entiende que la necesidad de una vivienda adecuada no debe depender casi exclusivamente de la condición administrativa de familia numerosa, sino de la composición real de la unidad familiar o convivencial y de la superficie útil disponible por persona. Y, en todo caso, cuando se admita de forma excepcional el acceso a una nueva vivienda protegida por insuficiencia de la anterior, la persona o unidad familiar no debe poder mantener simultáneamente dos viviendas protegidas, sino quedar obligada a transmitir la previamente poseída en un plazo máximo tasado.

Artículo o artículos afectados

- Artículo 40.4, o el precepto del proyecto que regula las excepciones a la titularidad de otra vivienda, y preceptos relativos a transmisión y adquisición preferente.

Propuesta FRAVM

Se propone modificar el precepto correspondiente para que la excepción al requisito de no titularidad de otra vivienda no se limite a las familias numerosas, sino que alcance a cualquier unidad familiar o convivencial que acredite una necesidad objetiva de cambio a una vivienda de mayor superficie por insuficiencia sobrevenida de la vivienda habitual, atendiendo al número de miembros y a la superficie útil disponible por persona.

Asimismo, se propone establecer expresamente que, cuando se autorice el acceso a una nueva vivienda protegida por esta causa, la vivienda previamente poseída deba transmitirse en el plazo máximo de un año desde la adjudicación, entrega u ocupación efectiva de la nueva vivienda. Esa transmisión deberá ofrecerse preferentemente, por este orden, a la Comunidad de Madrid, al ayuntamiento del municipio en que se ubique la vivienda y, subsidiariamente, a entidades sin ánimo de lucro orientadas a la gestión de vivienda asequible o social, para favorecer la ampliación y consolidación del parque protegido.

ALEGACIÓN SEXTA. PROHIBICIÓN DE REPERCUTIR EL IBI AL ARRENDATARIO Y MODULACIÓN DE LA TASA DE RESIDUOS EN LA VIVIENDA PÚBLICA

La asequibilidad de la vivienda protegida no depende únicamente de la renta nominal fijada en el contrato, sino del conjunto de cargas económicas que recaen sobre la unidad familiar. No resulta admisible que en la vivienda protegida en alquiler se repercuta al arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, dado que se trata de un tributo vinculado a la propiedad.

Por lo que respecta a la tasa de residuos, aunque su naturaleza sea distinta al estar relacionada con la prestación de un servicio, en el ámbito de la vivienda pública su traslado automático a los hogares puede erosionar la asequibilidad real de la vivienda. La política pública de vivienda debe evitar que conceptos accesorios vacíen de contenido la protección que se proclama.

Artículo o artículos afectados

- Artículo 14.4, y los apartados concordantes sobre gastos y repercusiones al arrendatario.

Propuesta FRAVM

Se propone suprimir la posibilidad de repercutir al arrendatario el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en las viviendas protegidas en alquiler.

En cuanto a la tasa de residuos, se propone que en la vivienda pública se establezca un sistema de subvención, bonificación o modulación en función de la renta de la unidad familiar, a fin de que el coste total de uso de la vivienda no comprometa su asequibilidad efectiva.

ALEGACIÓN SÉPTIMA. ESTABLECIMIENTO DE UNA DISPOSICIÓN TRANSITORIA ESPECÍFICA PARA PROTEGER A COOPERATIVISTAS Y PERSONAS YA VINCULADAS ECONÓMICAMENTE A PROMOCIONES EN CURSO

La aplicación inmediata del nuevo requisito de empadronamiento a personas que, bajo la vigencia del reglamento anterior, ya hubieran suscrito contratos de adhesión, reserva o adjudicación con cooperativas o promotoras, o ya hubieran realizado aportaciones económicas a cuenta, genera un grave problema de seguridad jurídica y confianza legítima.

Muchas familias han adoptado decisiones económicas relevantes de buena fe conforme al marco normativo vigente hasta ahora. La ausencia de una disposición transitoria suficientemente protectora puede expulsarlas de promociones a las que ya se encuentran incorporadas y ocasionarles un perjuicio económico muy grave, incluso en supuestos en los que la promoción no haya alcanzado todavía determinadas fases administrativas por razones ajenas a su voluntad.

Artículo o artículos afectados

- Disposición transitoria tercera, o la que corresponda en el texto definitivo.

Propuesta FRAVM

Se propone incorporar una disposición transitoria específica en virtud de la cual el requisito de empadronamiento no resulte exigible a las personas que, a la fecha de entrada en vigor del decreto, acrediten haber suscrito un contrato de adhesión, reserva, adjudicación, compraventa o documento equivalente con una cooperativa, promotora o entidad gestora, o haber realizado aportaciones económicas a cuenta del precio, capital social, gastos de urbanización, gestión u otros conceptos vinculados a la futura adjudicación o adquisición de la vivienda.

Asimismo, debe aclararse expresamente que esta salvaguarda no quedará condicionada a que la promoción hubiera obtenido ya la calificación provisional, siempre que la vinculación previa y las aportaciones económicas puedan acreditarse de forma fehaciente.

ALEGACIÓN OCTAVA. PROTECCIÓN INDEFINIDA PARA TODA LA VIVIENDA PROTEGIDA

La previsión de protección indefinida únicamente para las viviendas promovidas o titularidad de la Comunidad de Madrid constituye un avance, pero resulta claramente insuficiente. La experiencia demuestra que los regímenes temporales de protección permiten la salida progresiva de viviendas protegidas hacia dinámicas de mercado, reduciendo el parque asequible y frustrando el esfuerzo público realizado a través del planeamiento, las reservas de suelo, las ayudas y el régimen jurídico especial.

La FRAVM defiende que toda vivienda protegida debe mantener su régimen de protección de forma indefinida, con independencia del carácter público o privado del promotor, si se quiere consolidar un parque estable, amplio y permanentemente accesible de vivienda asequible en la Comunidad de Madrid.

Artículo o artículos afectados

- Artículo 6, o el precepto del proyecto que regula la duración del régimen legal de protección.

Propuesta FRAVM

Se propone modificar el proyecto para establecer el carácter indefinido del régimen de protección de toda vivienda protegida, sin excepciones. La vivienda protegida debe permanecer vinculada de forma estable a su función social y no perder esa condición por el mero transcurso del tiempo.

ALEGACIÓN NOVENA. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PREVIA PARA TODA TRANSMISIÓN Y EJERCICIO EFECTIVO DEL TANTEO Y RETRACTO

La función social de la vivienda protegida no se garantiza únicamente en el momento de su promoción o adjudicación inicial. También debe preservarse en las transmisiones posteriores, evitando que estas se conviertan en una vía de desnaturalización del parque protegido o de acceso por parte de personas que no cumplen los requisitos legales.

A juicio de la FRAVM, la Comunidad de Madrid debe asumir un papel mucho más activo en la tutela del parque protegido, tanto comprobando previamente el cumplimiento de requisitos en toda transmisión como ejerciendo, cuando proceda, los derechos de tanteo y retracto para incorporar viviendas al parque público o impedir operaciones contrarias a su finalidad social.

Artículo o artículos afectados

- Preceptos relativos a transmisión de viviendas protegidas y régimen de disposición.

Propuesta FRAVM

Se propone establecer la obligación de autorización administrativa previa para toda transmisión de vivienda protegida, garantizando en todos los casos que la persona adquirente cumple los requisitos de acceso.

Asimismo, se propone regular y reforzar el ejercicio efectivo por la Comunidad de Madrid de los derechos de tanteo y retracto respecto de las viviendas protegidas que pretendan transmitirse.

ALEGACIÓN DÉCIMA. REFUERZO DEL CONTROL PÚBLICO Y LIMITACIÓN DEL RECURSO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

La voluntad de simplificar procedimientos y reducir cargas administrativas no puede traducirse en un debilitamiento del control público en una materia especialmente sensible desde la perspectiva social y jurídica. En vivienda protegida, la comprobación de requisitos, condiciones económicas y destinatarios constituye una garantía esencial del interés general. El recurso excesivo a la declaración responsable puede desplazar el control a un momento posterior, cuando el problema ya se ha producido, y dificultar la prevención de adjudicaciones indebidas, precios inadecuados o incumplimientos del régimen legal de protección.

Artículo o artículos afectados

- Preceptos relativos a calificación, visado y control de contratos y títulos de acceso.

Propuesta FRAVM

Se propone revisar los apartados del proyecto que sustituyen el control previo suficiente por mecanismos de declaración responsable, manteniendo o reforzando la comprobación administrativa previa en aquellos extremos que afecten al cumplimiento de requisitos de acceso, a las condiciones económicas esenciales y a la preservación de la función social de la vivienda protegida.

ALEGACIÓN UNDÉCIMA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN MÁS CLARAMENTE VINCULADOS A LA NECESIDAD Y A LA VULNERABILIDAD HABITACIONAL

La vivienda protegida debe orientarse de forma prioritaria a quienes padecen mayores dificultades de acceso a una vivienda adecuada. Para ello, los criterios de adjudicación deben pivotar con claridad sobre la renta, la sobrecarga económica, la infravivienda, el hacinamiento, la discapacidad, la dependencia, la monoparentalidad, la violencia de género y otras situaciones de exclusión residencial.

Una regulación que no priorice suficientemente estas situaciones corre el riesgo de mantener un reparto formalmente ordenado pero materialmente poco ajustado a la función social que debe cumplir el parque protegido.

Artículo o artículos afectados

- Preceptos relativos a adjudicación, acceso y criterios de selección.

Propuesta FRAVM

Se propone reforzar en el proyecto la prioridad de los criterios de necesidad habitacional y vulnerabilidad real, de forma que la adjudicación de vivienda protegida responda de manera más nítida a la función social del sistema y a la atención preferente de los hogares que no pueden resolver su necesidad residencial por sus propios medios.

Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma y, con él, por formuladas las anteriores alegaciones.

Y, subsidiariamente, que se modifique el texto del anteproyecto en los términos propuestos a lo largo del presente escrito, incorporando las correcciones y garantías necesarias para adecuarlo al interés general, al derecho a la vivienda y al respeto de la legislación básica estatal.

Todo lo cual se somete a la consideración de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad d Madrid.

En Madrid, a de abril de 2026

Fdo. _____