

## B) Disposiciones y Actos

### Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

**3499** *Decreto de 16 de diciembre de 2021 del Concejal Delegado del Área Delegada de Vivienda por el que se crea el Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid y se regula su composición y funcionamiento.*

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión extraordinaria 10/2020, de fecha 7 de julio de 2020, se aprobaron definitivamente determinadas medidas propuestas por las cuatro Mesas Sectoriales municipales que, por la Mesa de Coordinación de Acuerdos, fueron creadas el 25 de mayo de 2020, para delimitar las líneas de actuación del Ayuntamiento en distintas materias de su competencia. Las mesas que se crearon fueron la Mesa Social, de Economía, Empleo y Turismo, de Estrategia de la Ciudad y de Cultura y Deporte. Entre las medidas aprobadas se encontraban unas muy concretas en materia de política de vivienda, a desarrollar dentro del marco de referencia de los Planes Estatales de Vivienda y de los diversos que sobre la materia viene aprobando el Ayuntamiento de Madrid.

En este ámbito se aprobaron, entre otras medidas, las siguientes:

- a) Impulsar medidas de innovación y eficiencia energética en la construcción y rehabilitación de viviendas.
- b) Análisis de la situación actual del mercado del suelo, la accesibilidad, eficiencia energética, salubridad y demás datos relevantes sobre rehabilitación, así como sobre el parque público de viviendas donde se analice su estado de conservación, antigüedad, eficiencia energética, etc.
- c) La instrumentación de mecanismos de colaboración con entidades que tuvieran responsabilidad y experiencia en la materia para mejorar la información y el conocimiento de la realidad de la vivienda de la ciudad de Madrid.
- d) La creación de un observatorio de vivienda que, concebido como una herramienta destinada a conocer la situación actual de la vivienda y al seguimiento permanente de su evolución dentro del término municipal, desarrolle una labor de análisis y estudio del sector que permita, abordar una mejor política de accesibilidad a la vivienda desde muy diversas perspectivas (mercado, rehabilitación, financiación, alquiler, etc.). Ese observatorio, como manifiesta el acuerdo plenario, deberá crearse sobre la base de unas condiciones muy específicas, pues no podrá suponer la creación de una oficina administrativa "ad hoc" ni tampoco podrá llevar aparejado incremento alguno de personal administrativo.

El Reglamento Orgánico del Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004 (en adelante, ROGA), en su artículo 73 determina que los órganos colegiados deberán ser formalmente creados, estar integrados por dos o más personas y tener atribuidas funciones administrativas de decisión, asesoramiento, seguimiento, coordinación y control de otros órganos o actividades.

El artículo 74 ROGA, por su parte, establece que la norma o el convenio de creación, de hacerse con otras Administraciones Públicas, deberá tener como contenido mínimo el siguiente:

- a) Fines u objetivos.
- b) Integración administrativa o dependencia jerárquica.
- c) Composición y criterios para la designación de su presidente y de los restantes miembros.
- d) Funciones de decisión, asesoramiento, seguimiento, coordinación y control, así como cualquier otra que se le atribuya.
- e) Dotación de crédito, en su caso, para su funcionamiento.

Finalmente, el artículo 77 ROGA establece que la disposición de la creación del órgano colegiado deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de su publicación en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid".



La creación de estos órganos, exceptuados los propios de la Alcaldía, le corresponde, según el artículo 76.4 ROGA a "los titulares de las áreas y a los Concejales-Presidentes de Distrito" en lo que resulte materia de su competencia.

Por razón de la materia, la competencia para la creación del Observatorio de la Vivienda reside en el titular del Área de Delegada de Vivienda, de conformidad con el apartado 13º 1.1 y 2.1 del 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.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 76.4 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004,

## DISPONGO

### Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente decreto es la creación y la regulación de la composición y el funcionamiento del Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid (en adelante, el Observatorio) como órgano colegiado con funciones de seguimiento, asesoramiento y coordinación en materia de evolución de los inmuebles residenciales en el término municipal de Madrid.

### Artículo 2. *Adscripción y naturaleza jurídica.*

El Observatorio se adscribe al área competente en materia de vivienda como órgano colegiado sin personalidad jurídica propia, estando integrado por representantes del Ayuntamiento de Madrid, de otras administraciones públicas, de organizaciones representativas de intereses sociales y por personal experto en las materias correspondientes.

### Artículo 3. *Régimen jurídico.*

1. El Observatorio se rige por lo dispuesto en el presente decreto sin perjuicio de las normas específicas que regulen su funcionamiento interno que, en su caso, serán aprobadas en el seno del propio órgano.

2. En lo no previsto en el presente decreto, será de aplicación lo dispuesto en las normas sobre órganos colegiados contenidas en el Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004, y en la normativa básica en materia de régimen jurídico del Sector Público.

### Artículo 4. *Finalidad y funciones.*

1. El Observatorio tiene como finalidad obtener un mejor conocimiento y diagnóstico del sector residencial y de la vivienda, con el objetivo de orientar las políticas municipales en materia de vivienda.

2. Para el cumplimiento de la finalidad descrita, el Observatorio llevará a cabo las funciones siguientes:

a) Analizar desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario ya edificado, sobre la base de tres ejes fundamentales:

- 1.º Población.
- 2.º Parque de viviendas.
- 3.º Análisis del mercado.

b) Proponer las bases para la creación de un registro local de viviendas de protección pública.

c) Posibilitar una mejor gestión de la información del Catastro y del Padrón, promoviendo el uso mayoritario de la referencia catastral.

d) Favorecer que los promotores de vivienda protegida proporcionen información sobre el estado y el uso de su parque.



- e) Analizar la evolución de las viviendas de uso turístico (VUT).
- f) Estudiar el parque inmobiliario residencial edificado de la ciudad de Madrid desde el punto de vista de su estado de conservación, accesibilidad, eficiencia energética y salubridad.
- g) Fomentar la implementación de medidas de innovación y eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.
- h) Estudiar y analizar los planes de subvenciones destinados a la vivienda y rehabilitación, tanto de otras Administraciones como aquellos provenientes de Fondos Europeos.
- i) Establecer una línea de trabajo específica destinada a potenciar la difusión de los beneficios de la rehabilitación energética a través de su coordinación con los proyectos municipales "Estrategia Habita Madrid" de monitorización de viviendas rehabilitadas y "Oficina Verde", abierta a la colaboración con las asociaciones, entidades y profesionales vinculados a este sector.
- j) Establecer una línea de trabajo específica destinada a potenciar la accesibilidad en los entornos residenciales de la ciudad, abierta a la colaboración con las asociaciones, entidades y profesionales vinculados a este sector.
- k) Generar espacios de trabajo, encuentro y debate en materia de vivienda y rehabilitación, colaborando con todas aquellas entidades relacionadas con el fin de mejorar la información y el conocimiento de la realidad de la vivienda en la ciudad de Madrid.

3. En el desarrollo de las funciones enumeradas en el apartado 2, el Observatorio, mediante acuerdo aprobado conforme a las reglas previstas en el presente decreto, emitirá informes y dictámenes, aprobará planes de actuación y podrá elaborar propuestas de acuerdo o resolución que elevará, por conducto de la Presidencia, al órgano competente para su aprobación, atendiendo siempre a su viabilidad en función de los medios humanos y materiales disponibles para llevarlos a cabo.

4. Los acuerdos adoptados por el Observatorio no tendrán efectos directos frente a terceros.

#### Artículo 5. *Composición.*

1. El Observatorio estará compuesto por la Presidencia, la Vicepresidencia, las Vocalías y la Secretaría.

2. Quienes sean miembros del órgano colegiado, así como quienes participen en sus reuniones, no percibirán remuneración alguna por el ejercicio de sus funciones.

#### Artículo 6. *Presidencia.*

1. La Presidencia del Observatorio corresponderá al titular del área delegada o área de gobierno competente en materia de vivienda.

2. Corresponden a la Presidencia las siguientes funciones:

- a) Ostentar la representación del Observatorio.
- b) Acordar las convocatorias de las sesiones y fijar el orden del día.
- c) Presidir las sesiones, moderar el desarrollo de los debates y suspenderlos por causas justificadas.
- d) Dirimir los empates con su voto de calidad.
- e) Asegurar el cumplimiento de las leyes.
- f) Visar las actas y propuestas adoptadas por el órgano, así como las certificaciones de sus acuerdos.
- g) Remitir al órgano competente los acuerdos y resoluciones del Observatorio para su valoración y para, en su caso, iniciar la correspondiente tramitación cuando ello fuera procedente.
- h) Nombrar a las personas titulares de las Vocalías y de la Secretaría del órgano.
- i) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

#### Artículo 7. *Vicepresidencia.*

1. La Vicepresidencia del Observatorio corresponderá al titular de la dirección general competente en materia de vivienda y rehabilitación.



2. La Vicepresidencia sustituirá a la Presidencia en los casos de vacante, ausencia o enfermedad, y asumirá aquellas funciones que pueda delegarle.

3. En el supuesto de que exista imposibilidad para que la Vicepresidencia sustituya a la Presidencia, esta recaerá en una de las Vocalías, por designación de la Presidencia, con previa comunicación a la Secretaría.

#### Artículo 8. *Vocalías.*

1. Serán titulares de las Vocalías del Observatorio:

- a) El Consejero Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.
- b) El Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.
- c) Un representante técnico de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., designado por su Gerente.
- d) Un representante de la dirección general competente en materia de vivienda y rehabilitación, con rango mínimo de subdirector general.
- e) Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), designado por su Presidente.
- f) Un representante del Colegio Oficial de Administradores de Fincas (CAF), designado por su Presidente.
- g) Un representante de la Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación (CONCOVI), designado por su Presidente.
- h) Un representante de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), designado por su Presidente.
- i) Un representante de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), designado por su Presidente.
- j) Un representante del Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad de la Comunidad de Madrid (CERMI), designado por su Presidente.
- k) Un representante de cada una de las asociaciones vinculadas a la Oficina Verde Municipal, designado por su respectivo presidente:
  - 1.º Asociación Nacional de Fabricantes de Materiales Aislantes (ANDIMAT).
  - 2.º Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR).
  - 3.º Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos (ANESE).
- l) Un representante del CSIC, Instituto Eduardo Torroja de Ciencias de la Construcción (IETCC) designado por su Presidente.
- m) Un representante de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) designado por su Presidente.
- n) Un representante técnico designado por cada grupo político municipal.

2. Corresponden a las Vocalías las siguientes funciones:

- a) Asistir a las reuniones, participar en los debates y formular ruegos y preguntas.
- b) Ejercer su derecho de voto, expresar el sentido del mismo y los motivos que lo justifican. en relación con aquellas cuestiones que excepcionalmente puedan someterse a votación.
- c) Ejercer aquellas funciones que le sean encomendadas expresamente por el Observatorio.
- d) Obtener la información precisa para cumplir las funciones asignadas.
- e) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

3. Las personas titulares de las Vocalías designarán a su suplente entre el personal a su servicio, que les sustituirá en los casos de vacante, ausencia o enfermedad. En el caso de los representantes municipales, las personas suplentes tendrán rango mínimo de Jefe de Servicio. Dicha designación será comunicada a la Secretaría del Observatorio.

#### Artículo 9. *Otros asistentes.*

A las sesiones del Observatorio podrán asistir, con voz pero sin voto, quienes ostenten la condición de titular de las Áreas de Gobierno, así como personal funcionario o experto que, por razón de sus funciones, conocimiento o especialización, sean convocados por la Presidencia.



#### Artículo 10. *Secretaría.*

1. La persona titular de la Secretaría del Observatorio será designada por la Presidencia entre el personal funcionario adscrito al área competente en materia de vivienda, y no ostentará la condición de Vocal.

2. Corresponde a la Secretaría velar por la legalidad formal y material de las actividades del Observatorio, certificar las actuaciones del mismo y garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de los acuerdos sean respetados.

En particular, corresponden a la Secretaría las siguientes funciones:

- a) Asistir a las reuniones con voz pero sin voto.
- b) Efectuar las convocatorias de las sesiones por orden de la Presidencia así como las citaciones a cada miembro del órgano con arreglo a las disposiciones generales de funcionamiento de los órganos colegiados.
- c) Preparar el despacho de los asuntos.
- d) Redactar las actas de las sesiones, autorizándolas con su firma y el visto bueno de la Presidencia.
- e) Expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados con el visto bueno de la Presidencia.
- f) Recibir los actos de comunicación de cada miembro del órgano y, por tanto, las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquier otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento.
- g) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

3. La Presidencia del órgano nombrará suplente de la Secretaría para los casos de vacante, ausencia o enfermedad, entre personal funcionario adscrito al área competente en materia de vivienda.

#### Artículo 11. *Funcionamiento, convocatoria y régimen de sesiones.*

1. El Observatorio se reunirá en sesión ordinaria con una periodicidad mínima de seis meses, y en sesión extraordinaria cuando así lo decida la Presidencia, a iniciativa propia o previa petición de un tercio de las Vocalías.

El Observatorio se podrá constituir, convocar, celebrar sus sesiones, adoptar acuerdos y remitir actas tanto de forma presencial como a distancia, salvo que sus normas internas recojan expresa y excepcionalmente lo contrario.

En las sesiones que se celebren a distancia, cada miembro del órgano podrá encontrarse en distintos lugares siempre y cuando se asegure por medios electrónicos su identidad, el contenido de sus manifestaciones, el momento en que éstas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

2. La convocatoria de las sesiones ordinarias se realizará por la Presidencia con una antelación mínima de dos días. En el caso de las sesiones extraordinarias, la convocatoria se producirá con una antelación mínima de veinticuatro horas a la celebración de la sesión.

Salvo que no resulte posible, las convocatorias serán remitidas a cada miembro del órgano a través de medios electrónicos, haciendo constar en las mismas el orden del día junto con la documentación necesaria para su deliberación y las condiciones en las que se va a celebrar la sesión.

3. Para la válida constitución del Observatorio se requerirá la asistencia de la Presidencia y de la Secretaría o, en su caso, de sus suplentes, y la de la mitad, al menos, de las Vocalías, en primera convocatoria, y de un tercio de las mismas en segunda convocatoria, que se celebrará treinta minutos después.



4. No podrá ser objeto de deliberación ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que esté presente la totalidad de miembros del órgano colegiado y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría, decidiéndose en caso de empate por el voto de calidad de la Presidencia.

5. El órgano colegiado podrá constituirse válidamente para la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de acuerdos sin necesidad de convocatoria previa cuando así se decida por unanimidad.

6. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, decidiéndose por el voto de calidad de la Presidencia, en caso de empate.

Cuando se asista a distancia, los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde tenga la sede el órgano colegiado y, en su defecto, donde esté ubicada la Presidencia.

7. Cada miembro del órgano que vote en contra o se abstenga, quedará exento de la responsabilidad que, en su caso, pudiera derivarse de los acuerdos.

8. El Observatorio podrá aprobar sus reglas internas de funcionamiento.

#### Artículo 12. *Actas.*

1. De cada sesión que se celebre se levantará acta por la Secretaría en la que se reflejará, en todo caso, la asistencia, el orden del día de la sesión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Las sesiones podrán grabarse. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por la Secretaría de la autenticidad e integridad del mismo, y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen como documentos de la sesión, podrán acompañar el acta de las sesiones sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones

Cuando se hubiese optado por la grabación de las sesiones celebradas o por la utilización de documentos de soporte electrónico, deberán conservarse de forma que se garantice la integridad y autenticidad de los ficheros electrónicos correspondientes y el acceso a los mismos por parte de cada miembro del órgano.

2. En el acta figurará, a solicitud de cada miembro del Observatorio, el voto contrario al acuerdo adoptado, su abstención y los motivos que la justifiquen o el sentido de su voto favorable.

3. Cada miembro del Observatorio que discrepe de las decisiones válidamente adoptadas, podrán formular voto particular por escrito en el plazo de cuarenta y ocho horas, el cual se incorporará al texto aprobado.

4. Cada miembro tiene derecho a solicitar la transcripción íntegra de su propuesta, siempre que aporte en el acto, o en el plazo que señale la Presidencia, el texto que se corresponda fielmente con su intervención, haciéndose así constar en el acta o uniéndose copia a la misma.

5. Las actas se podrán aprobar en la misma o en la siguiente sesión. La Secretaría elaborará el acta con el visto bueno de la Presidencia y la remitirá a través de medios electrónicos a cada miembro del Observatorio, que podrá manifestar, por los mismos medios, su conformidad o reparos al texto, a efectos de su aprobación, considerándose, en caso afirmativo, aprobada en la misma sesión.

6. La Secretaría podrá emitir certificación sobre los acuerdos que se hayan adoptado en la sesión sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta. En las certificaciones de acuerdos adoptados emitidas con anterioridad a la aprobación del acta se hará constar expresamente tal circunstancia.



Artículo 13. *Grupos de trabajo.*

1. El Observatorio podrá crear grupos de trabajo de carácter permanente para la preparación de las sesiones, y grupos de trabajo para la realización de tareas de análisis, estudio y elaboración de propuestas concretas en el ámbito de la finalidad y funciones del órgano.

2. La composición, funcionamiento y régimen de sesiones de los grupos de trabajo se fijarán por el Observatorio.

3. Podrán formar parte de los grupos de trabajo las personas titulares de las Vocalías, así como el personal al servicio del Ayuntamiento y aquellas personas que, por razón de su especialización o conocimiento, sean designadas por la Presidencia.

Artículo 14. *Dotación de medios.*

El Área de Gobierno competente en materia de vivienda dotará al Observatorio de los medios personales y recursos necesarios para su funcionamiento, sin que ello suponga aumento del gasto público.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo y aplicación.*

Se faculta al titular del área delegada o área de gobierno competente en materia de vivienda para dictar cuantas resoluciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente decreto.

Disposición final segunda. *Eficacia y comunicación.*

1. El presente decreto surtirá efectos desde el día siguiente al de su firma, sin perjuicio de su publicación en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid", de conformidad con el artículo 77 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004.

2. Del presente decreto se dará cuenta al Pleno a fin de que quede enterado.

Madrid, a 16 de diciembre de 2021- El Concejal Delegado del Área de Delegada de Vivienda, Álvaro González López

