




INFORME DE EVALUACIÓN DEL REGLAMENTO 1/2021, DE 26 DE ENERO 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.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.



22 de septiembre de 2025

Información de Firmantes del Documento

 <small>EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO</small>  MADRID	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

INDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	3-4
2. ANTECEDENTES.....	5-6
3.METODOLOGÍA DE EVALUCIACIÓN	6
4. EVALUACIÓN DE OBJETIVOS.....	6
4.1. Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público	7
4.2. Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).....	8
4.3. Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo	9
4.4. Evitar perjuicios económicos a 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	10-11
4.5. Evitar perjuicios económicos a 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.....	12
5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS.....	13
5.1. Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública que van a acceder a una vivienda en un menor tiempo	13-16
5.2. 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	16-18
6. EVALUACIÓN DE OBLIGACIONES Y CARGAS ADMINISTRATIVAS	18
6.1. Obligaciones impuestas a los destinatarios de la norma, órganos y cargas administrativos	18
6.2. Evaluación de trámites procedimentales	19
7. EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE LA NORMA	19
8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20
8.1. Conclusiones más relevantes de la evaluación de objetivos e impactos.....	20-21
8.2. Recomendaciones en relación con la supresión de las cargas y obligaciones impuestas	21
8.3. Recomendaciones sobre la sostenibilidad de la norma.....	21
8.4. Valoración final	21-22

 	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

1. RESUMEN EJECUTIVO.

DATOS GENERALES			
Órgano encargado de la evaluación	Área de Gobierno de Políticas de Vivienda	Fecha del informe	22 de septiembre de 2025
	Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid S.A.		
Título de la disposición	Reglamento 1/2021, de 26 de enero, 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, de 20 de diciembre de 2018.		
Evaluación	A los 4 años desde la entrada en vigor, con evaluaciones periódicas anuales.		
METODOLOGÍA DE LA EVALUACIÓN			
Objetivos	Mediante indicadores.		
Impacto	Se evalúa los impactos mediante indicadores.		
PORCENTAJE DE EJECUCIÓN DE OBJETIVOS Y DE PRODUCCIÓN DE IMPACTOS			
Cumplimiento de objetivos	Objetivo 1: Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas -100% cumplido. Objetivo 2: Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante más de 5 meses -100% cumplido. Objetivo 3: Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo - 100% cumplido. Objetivo 4: Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento derivados del incremento de los gastos de mantenimiento y reparación de averías de las viviendas desocupadas -100% cumplido.		

	<p>Objetivo 5: Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo, con mayor riesgo de ocupación ilegal -100% cumplido.</p> <p>Total, cumplimiento de objetivos: 100 %</p>
Cumplimiento de indicadores de impacto	<ul style="list-style-type: none"> • Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública – 100%. • Impacto socioeconómico en la personas que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado libre – 100%.
VALORACIÓN DE LA NORMA	
Valoración necesidad actual de cargas y trámites	<p>El Reglamento 1/2021, de 26 de enero, no impone nuevas cargas administrativas.</p> <p>En cuanto a los trámites previstos en la norma, no se han detectado problemas en su nivel de cumplimiento.</p>
Valoración general efectos de la norma	<ul style="list-style-type: none"> • Elevado grado de cumplimiento de la normativa por parte de los destinatarios. • Simplificación de procedimientos que ha permitido una tramitación más eficiente.
Valoración de perspectivas de aplicabilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Coherencia con la normativa europea, estatal y autonómica. • Alineación con otras normas municipales y políticas públicas. • Ausencia de litigiosidad.
Conclusiones y recomendaciones	<p>El cumplimiento de los objetivos previstos, los impactos positivos generados y las perspectivas futuras de aplicabilidad, aconsejan el mantenimiento de la modificación.</p>

2. ANTECEDENTES

Según lo dispuesto en los artículos 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, los Ayuntamientos tienen capacidad reglamentaria sobre aquellos asuntos de su competencia.

En el ejercicio de esta capacidad reglamentaria, el Ayuntamiento de Madrid, aprobó distintos reglamentos de adjudicación de viviendas, atendiendo a las necesidades de la ciudadanía madrileña. Con fecha 20 de diciembre de 2018, se aprobó, por acuerdo del Pleno, el Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por EMVS de Madrid S.A.

Pese a haber transcurrido poco más de un año desde su entrada en vigor, se consideró necesario por parte de EMVS, llevar a cabo la modificación puntual del mismo, a través del Reglamento 1/2021, de 26 de enero (BOCM número 38, de 15 de febrero), al objeto de perfeccionar su articulado, para mejorar el sistema de adjudicación de viviendas, beneficiando a los solicitantes inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de EMVS que verían cumplidas sus necesidades de vivienda de manera más urgente.



Esta modificación incluyó una serie de cambios con los que se pretendía agilizar, mediante la gestión continua, la adjudicación de la vivienda pública a favor de sus destinatarios, pudiendo asignarse viviendas según quedasen disponibles. Ello contribuiría a mejorar la eficacia del procedimiento facilitando que no hubiera 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.

Por otro lado, existía también la necesidad de garantizar la eficiencia en la gestión de los recursos públicos, debido a que, con la reducción del plazo de adjudicación, se conseguiría que EMVS, al gestionar el servicio público de prestación de vivienda pública, no tuviera que soportar 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.

Atendiendo a lo anterior, se hizo imprescindible, modificar el texto normativo, procurando una gestión continua de adjudicación de viviendas.

Con la redacción de la nueva modificación, los objetivos declarados en la MAIN se establecieron para dar satisfacción a las siguientes necesidades:

- 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.
- 2.- Mejorar la eficacia del procedimiento de adjudicación de viviendas mediante un sistema de gestión continua en el que sea posible adjudicar viviendas según queden disponibles.
- 3.- Evitar que las viviendas queden vacías y sean ocupadas ilegalmente.

 	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

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

Para el seguimiento de estos objetivos la MAIN definió una serie de indicadores, para cuya medición se establecieron unos parámetros de cuantificación, que se expondrán más adelante.

Todo lo anteriormente mencionado se ha llevado a cabo sin detrimento de las garantías que la norma ofrece para una adjudicación de viviendas justa y transparente.

3. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

La metodología de evaluación utilizada consiste en la formulación de indicadores tal y como se indica en la MAIN que acompaña al proyecto definitivo aprobado por la Junta de Gobierno, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.7.2. de la Guía Metodológica sobre la Evaluación Normativa, aprobada por Acuerdo de 9 de diciembre de 2021 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

Durante el proceso de evaluación no se ha considerado necesario recurrir a otras técnicas de evaluación que pudieran complementar las que ya se determinaron en la MAIN. Tampoco se realiza la evaluación de otros impactos no reflejados inicialmente en la MAIN, al no haberse detectado ninguno durante la ejecución de la norma.

Para la evaluación de los objetivos e impactos previstos en la MAIN, se ha tenido en cuenta la información de los datos aportados por los distintos centros directivos de EMVS de Madrid, en particular de los siguientes:

- La Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana, ha proporcionado información sobre las ofertas de viviendas aprobadas por el Consejo de Administración y sobre el tiempo que transcurre entre que las viviendas están disponibles hasta que son asignadas y las adjudicaciones llevadas a cabo para los más vulnerables.
- La Dirección de Gestión de Patrimonio ha proporcionado información sobre los costes de seguridad que conlleva tener viviendas sin adjudicar y sobre los gastos de mantenimiento y reparación de las viviendas.
- La Dirección de Gestión de Patrimonio y la Dirección de Rehabilitación y Obra Nueva han aportado información sobre los precios de alquiler en el mercado.

4. EVALUACIÓN DE OBJETIVOS

La MAIN recoge los siguientes objetivos:

- 4.1.-Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.
- 4.2.-Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).
- 4.3.-Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo.

4.4.- Evitar perjuicios económicos a 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.

4.5.- Evitar perjuicios económicos a 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.

Estaba prevista la realización de una evaluación periódica anual del Reglamento 1/2021, de 26 de enero, que se materializó en sendos informes emitidos en los años 2022 y 2023. Los datos de la tercera evaluación periódica, correspondientes al año 2024, se reflejan en este informe de evaluación final.

4.1. Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.

FICHA DE 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 a indicador	Simplificación y agilización del procedimiento de adjudicación de viviendas para mejorar la eficacia de la gestión del servicio público.
Unidad de medida	Días 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 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.

Con este objetivo se pretende 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 potestad de aprobar la adjudicación, dando cuenta posteriormente al Consejo de Administración. Antes de la modificación del Reglamento de Adjudicación, el plazo medio de adjudicación era de 93 días hábiles.

Para la evaluación de este objetivo, se han tenido en cuenta los días que transcurren desde que se publican las ofertas de vivienda hasta que se propone la adjudicación, y en este sentido computando estos plazos, han transcurrido de media 34 días hábiles.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

Este indicador se valora positivamente, ya que se ha conseguido reducir el plazo del procedimiento de adjudicación por debajo de los 40 días establecidos como meta.

Por lo tanto, este objetivo supera el porcentaje de un 100% de cumplimiento.

Además del impacto sobre los tiempos, esta agilización ha tenido un efecto cualitativo en términos de transparencia del procedimiento. El acceso más frecuente y constante a nuevas ofertas ha reducido la incertidumbre de los demandantes y ha mejorado la percepción institucional sobre EMVS como organismo garante del derecho a la vivienda.

4.2. Evitar la situación de viviendas vacías pendientes de adjudicación durante un largo periodo de tiempo (más de 5 meses).

FICHA DE 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 a 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. EMVS.
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS.

La permanencia de viviendas públicas vacías, más allá del perjuicio económico para la empresa, supone una disfunción grave en términos de política pública. Mantener desocupadas viviendas perfectamente habitables mientras existen listas de espera de familias en situación precaria constituye un problema de equidad y eficiencia.

En la redacción anterior a la modificación, se establecía que no podría anunciarse una nueva oferta sin que se resolviera la anterior; esto conllevaba que hasta que no se formalizara el último contrato de arrendamiento de la oferta correspondiente, no se podía celebrar una nueva oferta, pudiendo transcurrir más de 5 meses entre una oferta de vivienda y otra.

Antes de la modificación del Reglamento, lo habitual era aprobar por parte del Consejo de Administración dos ofertas de vivienda al año, sin embargo, con la modificación aprobada, se han llegado a aprobar hasta 4 ofertas de vivienda al año.

Para la evaluación de este objetivo, se han tenido en cuenta los días que están vacías las viviendas, y en este sentido computando estos plazos, han transcurrido de media para adjudicar la vivienda 52,96 días.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

Este indicador se valora positivamente, puesto que permite apreciar que la modificación del Reglamento ha supuesto una mejora sustancial en la asignación de viviendas, toda vez que se ha conseguido reducir el plazo del procedimiento de adjudicación por debajo de los 3 meses establecidos como meta.

Por lo tanto, este objetivo supera el porcentaje de un 100% de cumplimiento.

4.3. Evitar perjuicios económicos a EMVS y al Ayuntamiento de Madrid derivados del incremento de los gastos de seguridad de las viviendas desocupadas durante largo tiempo.

FICHA DE INDICADOR	
Denominación	Disminución del gasto de servicio de seguridad.
Descripción	<p>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 EMVS. Una vez las viviendas son adjudicadas se retira la seguridad.</p> <p>Supuesto B: en el caso de viviendas vacías, EMV 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.</p>
Objetivo/impacto asociado a indicador	Evitar perjuicios económicos a 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 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 de dos meses.
Fuente de información	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS.
Responsable	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS.

Una de las consecuencias más directas de la nueva regulación ha sido la disminución sustancial de los costes asumidos por EMVS en concepto de vigilancia, mantenimiento preventivo y correctivo y medidas disuasorias ante ocupaciones.

Para la evaluación de este objetivo, se ha tenido en cuenta el importe de gasto diario del servicio de seguridad asumido por EMVS durante el tiempo en que la vivienda se encuentra vacía sin adjudicatario.

Con carácter previo a la modificación, la situación de vivienda desocupada por un periodo prolongado (más de 5 meses), suponía un gasto por los conceptos de seguridad de 510 € (102 € al mes por vivienda). Sin embargo, al adjudicar las viviendas 3 meses antes, el gasto mensual se ha reducido considerablemente, y EMVS se ha ahorrado 306 € por vivienda en los dos primeros años de evaluación del Reglamento.

A continuación, se incorpora una tabla con los datos de ahorro que esta medida ha supuesto:

MAYO 2021-MAYO 2022	JUNIO 2022-JUNIO 2023	JULIO 2023-JULIO 2024
306 €	306 €	423 €

Se observa en el tercer año de seguimiento que el beneficio para EMVS es aún mayor por el incremento del coste de seguridad por vivienda, ascendiendo el mismo a 282 € (141 € al mes por vivienda).

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

Por lo tanto, este objetivo supera el porcentaje de un 100% de cumplimiento.

4.4. Evitar perjuicios económicos a 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.

FICHA DE INDICADOR	
Denominación	Disminución de gastos de obra de mantenimiento y reparación de vivienda vacía.

Descripción	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. Adicionalmente, en una casa cerrada los daños producidos por averías se pueden agravar, por ejemplo, en caso de humedades, rotura de tuberías, goteras de otras viviendas, etc., ya que es posible que pase más tiempo hasta que se detecten.
Objetivo/impacto asociado a indicador	Evitar perjuicios económicos a 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.
Fuente de información	Reducir los gastos de mantenimiento y reparación de viviendas de Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS.
Responsable	Dirección de Gestión de Patrimonio. EMVS.

Para la evaluación de este objetivo, se ha tenido en cuenta el importe del gasto por los servicios de mantenimiento y reparación de averías, así como por el desplazamiento de los servicios de gestión de patrimonio.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

Con carácter previo a la modificación, la situación de vivienda desocupada por un periodo prolongado (más de 5 meses), suponía un gasto por los conceptos de mantenimiento de 1.125 € (225€ al mes por vivienda). Sin embargo, al adjudicar las viviendas 3 meses antes, el gasto mensual se ha reducido considerablemente, y EMVS se ha ahorrado 675 € por vivienda en los dos primeros años de evaluación del Reglamento.

A continuación, se incorpora una tabla con los datos de ahorro que esta medida ha supuesto:

MAYO 2021-MAYO 2022	JUNIO 2022-JUNIO 2023	JULIO 2023-JULIO 2024
675 €	675 €	708 €

Se observa en el tercer año de seguimiento que el beneficio para EMVS es aún mayor debido al aumento del coste de mantenimiento y reparación de cada vivienda, ascendiendo el mismo a 473 € (236 € al mes por vivienda).

Por lo tanto, este objetivo supera el porcentaje de un 100% de cumplimiento.

4.5. Evitar perjuicios económicos a 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.

FICHA DE 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 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 EMVS tiene que contratar a una empresa de seguridad y contar con personal de EMVS, para instalar alarmas y evitar posibles ocupaciones. También es necesario adoptar medidas como la instalación de puerta chapa y otras medidas de seguridad adicionales.</p>
Objetivo/impacto asociado a indicador	Evitar perjuicios económicos a 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 EMVS, alarmas y otros elementos materiales como puertas y ventanas de seguridad anti-ocupación.
Fórmula de calculo	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.

Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs		Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22

Para la evaluación de este objetivo, se han tenido en cuenta el coste diario de los servicios de las empresas de seguridad, la asignación de personal de EMVS, las alarmas y otros elementos materiales como puertas y ventanas de seguridad anti-ocupación.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

Con carácter previo a la modificación, la situación de vivienda desocupada por un periodo prolongado (más de 5 meses), suponía un gasto de 250 euros al mes por vivienda. Sin embargo, al adjudicar las viviendas 3 meses antes, el gasto mensual se ha reducido considerablemente, y EMVS se ha ahorrado 150 € por vivienda (50 € al mes por 3 meses) en los dos primeros años de evaluación del Reglamento.

A continuación, se incorpora una tabla con los datos de ahorro por vivienda que se produce por la reducción de plazos en las adjudicaciones de vivienda es el siguiente:

MAYO 2021-MAYO 2022	JUNIO 2022-JUNIO 2023	JULIO 2023-JULIO 2024
150 €	150 €	159 €

Se observa en el tercer año de seguimiento que el beneficio para EMVS es aún mayor debido al aumento del coste de seguridad por vivienda, ascendiendo el mismo a 53 € al mes por vivienda. La adjudicación de las viviendas en menor plazo supone más ahorro para EMVS.

Por lo tanto, este objetivo supera el porcentaje de un 100% de cumplimiento.

5. EVALUACIÓN DE IMPACTOS

A continuación, se analizan los principales impactos, complementados con observaciones derivadas de la experiencia práctica de EMVS a lo largo de los tres años evaluados.

5.1. Impacto económico en las personas demandantes de vivienda pública que van a acceder a una vivienda en un menor tiempo.

FICHA DE 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 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 el adjudicatario 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 a 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 €. ¹
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

La reducción de plazos en el procedimiento de adjudicación ha tenido un efecto directo sobre la economía doméstica de los beneficiarios. La posibilidad de acceder más rápidamente a una vivienda protegida ha permitido evitar el pago de alquileres en el mercado privado, cuyos precios en Madrid son, en muchos casos, inaccesibles para los perfiles atendidos por EMVS.

¹ El gasto de alquiler de vivienda para un inquilino en el mercado libre por un plazo de 3 meses ascendería a 2.400 € (800 € al mes por vivienda) sin embargo, si en esos tres meses eres inquilino de EMVS, el abono de la renta supondría un gasto de 900 € (300 € al mes).

Este impacto es especialmente relevante si se considera que los adjudicatarios pertenecen a colectivos vulnerables con ingresos limitados. Un retraso de varios meses en el acceso a la vivienda puede obligar a recurrir a alojamientos precarios, a endeudarse para pagar rentas elevadas o incluso a prolongar situaciones de sinhogarismo encubierto.

Al conseguir con la modificación del Reglamento reducir el plazo de asignación de viviendas esta meta se considera conseguida, suponiendo un ahorro para los adjudicatarios de aproximadamente 500 euros al mes. Si antiguamente se asignaban viviendas cada 5 meses y ahora el plazo se ha reducido a 2 meses, el adjudicatario se ahorra abonar 3 meses de alquiler en el mercado privado libre, lo que supone una media mensual de 800 €.

Esto supone:

- Ahorro mensual estimado: 800 € (mercado) – 300 € (EMVS) = 500 €.
- Ahorro medio por familia adjudicataria: 3 meses x 500 € = 1500 €.
- Ejemplo de impacto agregado anual: con 500 viviendas adjudicadas al año, el ahorro conjunto para las familias asciende a 750.000 €.

Hay que destacar que la renta que abonan a EMVS se calcula conforme a su nivel de esfuerzo, es decir, si los ingresos de la unidad familiar o convivencial son iguales o inferiores a 1 vez el Indicador público de renta de efectos múltiples (en adelante, IPREM), el nivel de esfuerzo del pago de la renta no superará el 20% de sus ingresos económicos. Si, por el contrario, los ingresos de la unidad familiar o convivencial superan 1 vez el IPREM, el nivel de esfuerzo del pago de la renta no superará el 30% de sus ingresos económicos.



Por lo tanto, al estar la renta en EMVS vinculada al nivel de ingresos de cada hogar, de modo que el esfuerzo económico nunca supera el 20%-30% de la renta familiar, en el mercado privado puede llegar a superar el 50% o incluso el 60% de los ingresos mensuales en hogares con bajos recursos.

En consecuencia, la modificación normativa ha tenido un impacto económico y social positivo, medible tanto en términos individuales (ahorro de 1.500 € por familia) como colectivos, logrando el cumplimiento del indicador en un 100%.

Conviene señalar, además, que el cálculo de ahorro expuesto se ha realizado tomando como referencia una renta media de mercado de 800 €/mes, indicador para el año 2021. Sin embargo, los últimos datos disponibles reflejan que el precio del alquiler en la ciudad de Madrid ha experimentado un incremento muy significativo en los últimos años, situándose en muchos distritos por encima de los 1.000 €/mes para viviendas de características similares.

Esto implica que el ahorro real para los adjudicatarios es incluso mayor al estimado inicialmente. Si consideramos un alquiler medio de 1.000 €/mes frente a la renta media de 300 €/mes en EMVS, la diferencia mensual asciende a 700 €. En este escenario, la reducción de 3 meses en el plazo de adjudicación supondría un ahorro medio de 2.100 € adicionales por familia.

Por lo anteriormente expuesto, se beneficia a los futuros inquilinos porque les permite mejorar su situación socioeconómica al ahorrarse abonar rentas que implican un nivel de esfuerzo de pago muy superior al que tienen que asumir en EMVS.

 	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

El acceso temprano a una vivienda pública, a un precio regulado y adaptado a la capacidad económica del hogar, supone una mejora sustancial de la estabilidad financiera, emocional y social de las personas beneficiarias. Es, por tanto, un impacto económico con efecto multiplicador, que contribuye a prevenir procesos de exclusión social.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

No se han detectado impactos no deseados que hayan sido producidos por la norma, todo lo contrario, se ha conseguido mejorar la calidad de vida de los ciudadanos madrileños gracias a la modificación de la misma.

Por lo tanto, este impacto consigue su cumplimiento en un 100%.

5.2. 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.

FICHA DE 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 a 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 beneficiadas.
Fórmula de cálculo	Suma de personas.
Periodicidad	Anual.
Meta	Como mínimo, como se persigue una gestión continua de las 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/o explotación sexual, un 5% y en familia monoparental, un 5%. Al publicitar más ofertas de vivienda, se beneficiarían más familias dentro de estos grupos de demanda.
Fuente de información	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS.
Responsable	Dirección de Servicios Sociales y Atención Ciudadana. EMVS.

La incorporación del principio de gestión continua ha permitido incrementar el número total de viviendas adjudicadas anualmente, lo que ha redundado en una mayor capacidad para responder a las necesidades de estos grupos. Los porcentajes mínimos establecidos para cada colectivo se han respetado de forma sistemática, y el volumen total de adjudicaciones se ha duplicado respecto al modelo anterior.

La meta propuesta en este indicador, en estos años de evaluación, se considera alcanzada.

Se consigue dar solución habitacional antes a los grupos de demanda con más dificultades socioeconómicas, que sufren mayores obstáculos para acceder a una vivienda en el mercado de alquiler.

Antes de la modificación del Reglamento, hasta que no se firmaba el último contrato de arrendamiento de la primera oferta de viviendas, no se podía aprobar la siguiente oferta. Gracias a la modificación aprobada, con la gestión continua se permite adjudicar más viviendas a lo largo del año, facilitando un recurso habitacional para las familias más desfavorecidas.

La siguiente tabla indica cuantas viviendas se han ofrecido a estos grupos de demanda, tanto en número total como en porcentaje, y permite comprobar que se ha cumplido con la meta prevista en todos los grupos.

	Mayo 2021 – 2022 Oferta 1.401 Viv.	Junio 2021 – 2022 Oferta 507 Viv.	Julio 2023-2024 Oferta 690 Viv.
Exclusión residencial 3%.	47	16	23
Violencia de género, trata y/o explotación sexual 5%.	73	27	36
Familia monoparental 5%.	74	27	36

El número de viviendas ofertadas cada año responde a la disponibilidad de las mismas en función de las promociones finalizadas y de las viviendas recuperadas. Sobre estos datos, se aplica el porcentaje previsto para estos grupos de demanda establecidos en el Reglamento para la Adjudicación de Viviendas Gestionadas por EMVS.

En otras palabras, la gestión actual ha permitido multiplicar las convocatorias y agilizar la adjudicación, beneficiando a un mayor número de familias de forma más continua, aunque cada oferta puntual pueda contener menos viviendas que en años anteriores. Este cambio se enmarca en la gestión continua del procedimiento, que busca una mayor agilidad y eficacia en la asignación de viviendas a colectivos vulnerables, evitando que queden vacías y optimizando los recursos públicos.

Los datos aportados para comprobar si la meta de este objetivo se cumple, se consideran fiables, no habiendo problemas para obtener los mismos por parte del órgano responsable del indicador.

No se han detectado impactos no deseados que hayan sido producidos por la norma, todo lo contrario, se ha conseguido beneficiar a los solicitantes de vivienda más vulnerables. Los efectos de la norma son los que se pretendían con su aprobación.

Este efecto tiene una gran trascendencia, ya que la vivienda es el pilar básico sobre el que se construyen el resto de los derechos sociales. La posibilidad de acceder antes y en mejores condiciones a una vivienda pública significa también una mejora efectiva en los itinerarios de inserción social, protección de la infancia, recuperación de víctimas de violencia y dignidad de las personas.

Por lo tanto, este impacto consigue su cumplimiento en un 100%.

La evaluación de los impactos derivados de la aplicación del Reglamento 1/2021, de 26 de enero, permite constatar que la modificación normativa ha producido efectos positivos de carácter transversal, tanto en el plano económico como en el social y organizativo. A diferencia de otras reformas normativas cuyo impacto se limita al plano procedimental, en este caso los efectos se proyectan sobre la eficiencia institucional, la equidad en el acceso a los recursos públicos y la calidad de vida de los colectivos destinatarios.

Estos impactos, evaluados conforme a la MAIN y a los datos aportados por las direcciones competentes de EMVS, permiten confirmar que la modificación ha sido no solo eficaz, sino transformadora.

6. EVALUACIÓN DE OBLIGACIONES Y CARGAS ADMINISTRATIVAS.



6.1. Obligaciones impuestas a los destinatarios de la norma, órganos y cargas administrativas.

La modificación del Reglamento de adjudicación de viviendas gestionadas por EMVS Madrid, no implica obligaciones ni prohibiciones impuestas a los destinatarios de la norma. Como viene manifestándose desde el comienzo de este informe de evaluación, todos los cambios introducidos en la norma conllevan beneficios para la ciudadanía madrileña, ya que implican una mejora en la gestión de la adjudicación de la vivienda al lograr una mayor agilidad y eficacia del procedimiento evitando que se queden viviendas públicas vacías.

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 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

En el mismo sentido, la modificación tampoco ha supuesto obligaciones impuestas a los órganos administrativos o la creación de cargas administrativas.

Independientemente de lo anterior, la modificación ha supuesto un incremento significativo de la carga de trabajo que ha sido asumido por el personal técnico de EMVS, sin que se haya incorporado nuevo personal ajeno a EMVS. Este esfuerzo se justifica plenamente por los

 	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

beneficios sociales y económicos generados para la ciudadanía madrileña, logrando un sistema de adjudicación más eficiente, transparente y con un mayor impacto positivo.

6.2. Evaluación de trámites procedimentales.

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

No se han detectado problemas en el nivel de cumplimiento de la normativa a aplicar, todo lo contrario, todas las propuestas de modificación han sido necesarias para llevar a cabo los objetivos propuestos en la MAIN, cuyo porcentaje de cumplimiento ha mejorado la meta prevista en cada uno de los casos.

Todas las novedades de la norma incluidas en la modificación y explicadas a lo largo de este informe de evaluación, han sido muy beneficiosas para los solicitantes de vivienda en el municipio de Madrid y, por lo tanto, se ha hecho un uso más adecuado de los recursos municipales.

Además de lo anterior, no se han detectado necesidades de coordinación con el resto de la normativa municipal, ni tampoco ha sido necesario adoptar acuerdos, decretos o instrucciones para garantizar la aplicación de la norma.

Los mecanismos de control, fiscalización y evaluación de la legalidad se han mantenido vigentes, por lo que no se ha producido una merma en la seguridad jurídica ni en la transparencia del proceso.

7. EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE LA NORMA.

Uno de los principales indicadores de éxito normativo es la capacidad de la norma para mantenerse vigente y operativa en el tiempo, sin necesidad de continuas revisiones, sin generar disfunciones y con una buena aceptación tanto por parte de la ciudadanía como de los órganos administrativos responsables de su aplicación.

Con la modificación de la norma, a través de estos años, se comprueba que su viabilidad no se ha visto comprometida, por lo que no es preciso acometer ningún cambio legal en la misma como puede observarse a continuación:



7.1. Las modificaciones de normativa estatal o autonómica no afectan a la modificación del Reglamento de adjudicación de las viviendas gestionadas por la empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid.

7.2. No ha sido necesaria ninguna adaptación ni coordinación con el resto de normativa municipal.

7.3. No se ha producido la impugnación judicial de la norma.

7.4. No ha sido necesario adoptar acuerdos, decretos o instrucciones para garantizar la aplicación de la norma.

7.5. No ha habido planes ni nuevas políticas públicas que hayan repercutido en la norma aprobada.

 	<p>Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs</p>	<p>Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22</p>	
--	---	---	--

El nuevo modelo de gestión continua ha sido plenamente asumido por los equipos técnicos de EMVS, sin que haya generado resistencias internas ni desajustes operativos. Las direcciones implicadas han valorado positivamente su funcionalidad y utilidad como marco estable de trabajo.

La modificación, por tanto, ha demostrado ser sostenible desde el punto de vista jurídico, organizativo y operativo. Su permanencia no solo es viable, sino recomendable para consolidar los avances logrados y evitar una regresión hacia modelos anteriores menos eficaces.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

8.1. Conclusiones más relevantes de la evaluación de objetivos e impactos



Aunque no fue un objetivo formalmente declarado en la MAIN, cabe destacar que la reforma ha generado una mayor seguridad jurídica, al eliminar rigideces que eran fuente de conflictos internos y de ralentización del procedimiento. La modificación ha fortalecido la estabilidad normativa del procedimiento, permitiendo a los órganos administrativos operar con mayor autonomía y agilidad, sin merma de garantías.

El objetivo de esta modificación responde a la necesidad de EMVS de poner a disposición de los solicitantes en el menor tiempo posible las viviendas públicas. Este objetivo se perdería de no haberse hecho la modificación propuesta, ya que, con el Reglamento anterior, el tiempo en el que una vivienda disponible estaba vacía podía llegar a ser superior a 5 meses, un tiempo a todas luces excesivo para atender las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid, sobre todo a colectivos vulnerables, con mayores dificultades socio- económicas y además, este problema acarrea un coste económico por los gastos de seguridad y mantenimiento para EMVS mientras las viviendas no sean adjudicadas. Por lo tanto, la incorporación de un modelo de gestión continua ha roto con el esquema secuencial que impedía lanzar nuevas ofertas hasta agotar completamente la ejecución de la anterior, generando mejoras en cada uno de los objetivos planteados.

La modificación de la norma ha permitido, por sí sola, la consecución de los objetivos previstos, generando a su vez, un impacto económico positivo, puesto que los recursos que anteriormente se destinaban al mantenimiento y vigilancia de las viviendas se han reducido sensiblemente y, por otro lado, han aumentado los ingresos percibidos en concepto de alquileres, debido a esa misma reducción de los plazos de adjudicación.

La evaluación realizada ha permitido constatar que la modificación del Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por EMVS introducida mediante el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, ha cumplido no solo los objetivos declarados en la MAIN, sino que los ha superado ampliamente en términos de impacto operativo, económico y social, en términos de ahorro, eficiencia, estabilidad y percepción institucional.

La sostenibilidad de la norma queda acreditada por la ausencia de conflictos, modificaciones o impactos negativos, así como por la plena integración del modelo en la operativa habitual de EMVS.

 	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	

8.2. Recomendaciones en relación con la supresión de las cargas y obligaciones impuestas

La modificación del Reglamento de adjudicación de viviendas gestionadas por EMVS Madrid, no implica obligaciones ni prohibiciones impuestas a los destinatarios de la norma. Como viene manifestándose desde el comienzo de este informe de evaluación, todos los cambios introducidos en la norma conllevan una mejora en el acceso a la vivienda de la ciudadanía madrileña, evitando que incurran en gastos elevados por tener que alquilar una vivienda en el mercado libre.

8.3. Recomendaciones sobre la sostenibilidad de la norma

Como se ha ido indicando en los apartados anteriores, con la modificación puntual de la norma, a través de estos años, se comprueba que su viabilidad no se ha visto comprometida, por lo que no es preciso acometer ningún cambio legal en la misma como puede observarse a continuación:

- Las modificaciones de normativa estatal o autonómica no afectan a la modificación del Reglamento de adjudicación de las viviendas gestionadas por EMVS.
- El Reglamento 1/2021, de 26 de enero, está alineado con el resto de normativa municipal.
- No se ha producido la impugnación judicial de la norma.
- No ha sido necesario adoptar acuerdos, decretos o instrucciones para garantizar la aplicación de la norma.
- La norma no se ha visto afectada por otros planes o políticas públicas.

8.4. Valoración final

A la vista de los resultados obtenidos, puede afirmarse que el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, constituye un ejemplo claro de cómo una modificación normativa, aunque parcial y técnicamente específica, puede tener un impacto estructural en la forma en que se gestiona un derecho social esencial como el acceso a la vivienda.

No solo ha resuelto los problemas detectados en el modelo anterior, sino que ha reconfigurado el procedimiento de adjudicación en términos de agilidad, eficiencia, racionalidad económica y justicia social. Ha permitido pasar de un sistema rígido y secuencial a un modelo dinámico, continuo y sensible a la urgencia de las personas que esperan una solución habitacional inmediata.

EMVS ha consolidado, a través de esta norma, su papel como operador público eficaz, profesional y comprometido con la función social del parque inmobiliario municipal. La norma ha demostrado que es posible alinear el diseño jurídico con las necesidades reales de la ciudadanía, sin renunciar a la seguridad jurídica ni a la calidad institucional.



EMVS, como entidad promotora y ejecutora de esta norma, ha demostrado su capacidad para innovar dentro del marco normativo municipal, adaptándose con éxito a nuevas exigencias sociales y mejorando su desempeño como instrumento público de garantía del derecho a la vivienda.

Por todo ello, puede afirmarse que el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, ha logrado transformar un procedimiento técnico en una política pública con impacto humano y lo ha hecho desde la precisión normativa, la eficacia administrativa y la responsabilidad institucional, por lo tanto, es necesario que esta norma permanezca vigente.

Con independencia de lo anterior, esta decisión no excluye la posibilidad de analizar otros aspectos de la norma, que podrían ser susceptibles en el futuro de nuevas modificaciones, con el objetivo de seguir mejorando y optimizando el sistema de adjudicación de viviendas por parte de EMVS.

Firmado Digitalmente

Información de Firmantes del Documento

 <small>EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO</small>  MADRID	Ana de Miguel Cabrera - Consejera Delegada - Consejera Delegada - Emvs	Fecha Firma: 17/10/2025 10:37:22	