



CONSULTA PÚBLICA PREVIA

PROYECTO DE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS, POR LA QUE SE DETERMINAN LOS PRECIOS MÁXIMOS APLICABLES A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES, ACOGIDAS AL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, REGULADO POR REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE FEBRERO.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras, a iniciativa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, tiene previsto proceder a la tramitación de un proyecto de ORDEN POR LA QUE SE DETERMINAN LOS PRECIOS MÁXIMOS APLICABLES A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES, ACOGIDAS AL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, REGULADO POR REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE FEBRERO.

A tal efecto, y con la finalidad de dar cumplimiento al artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se formaliza el presente documento y se remite a la Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana, para su publicación en la página web de Participación Ciudadana, con el objeto de posibilitar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos a través de los instrumentos de participación previstos en los artículo 33 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de transparencia y participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

El citado artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece:

“1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- 1. - Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
- 2. - La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
- 3. - Los objetivos de la norma.*
- 4. - Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias”.*

En su virtud, y de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado artículo 133, se someten a consulta pública los siguientes aspectos relacionados con el futuro proyecto normativo:

1.- Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

La Constitución Española establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La competencia en materia de vivienda en España la han asumido constitucionalmente en exclusiva las comunidades autónomas y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. En este contexto, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 Uno. 2. de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En cumplimiento del mandato constitucional y en ejercicio de la competencia atribuida, la Asamblea Regional aprobó la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda y Lucha contra la ocupación de la Región de Murcia, la cual cita, entre otros, como principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia los de promover e impulsar las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a los que sufran mayor dificultad económica para acceder al mercado inmobiliario y los grupos de población de características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables, con el objetivo de dotar de una oferta adecuada de viviendas públicas, prestando especial atención a colectivos en situación o riesgo de exclusión social. Del mismo modo, se cita entre sus principios rectores, los de orden medioambiental, garantizando la calidad, habitabilidad y sostenibilidad de la vivienda, impulsando su construcción y uso de forma compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante la aplicación de técnicas de eficiencia energética, ahorro de agua y energía renovables. Igualmente se pretende garantizar la conservación, mantenimiento, rehabilitación y renovación del parque público residencial existente, con el objeto de conseguir el ahorro energético y la sostenibilidad medioambiental, garantizando la seguridad y calidad de las viviendas.

La Ley, que en su Título III regula el régimen de la vivienda protegida, establece que tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable, y establece la distinción entre viviendas protegidas de promoción privada y de promoción pública, remitiendo la determinación de sus precios máximos de venta y renta a orden de la consejería competente en materia de vivienda.

El Consejo Europeo aprobó, el 21 de junio de 2020, la creación del programa *NextGenerationEU*, el mayor instrumento de estímulo económico financiado por la Unión Europea. Este instrumento financiero incluye como elemento regulador el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR), cuyo marco legal recoge el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, cuya finalidad es apoyar



la inversión y reformas en los Estados Miembros para lograr una recuperación sostenible, destinado a acelerar la recuperación del nivel de empleo y actividad económica y acelerar la transición ecológica y digital.

En el marco del citado MRR, y dando cumplimiento al mismo, por Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de abril de 2021 se aprueba el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) como estrategia española para canalizar los fondos europeos *NextGenerationEU*, lo que requiere la implicación de todos los agentes económicos y sociales, así como del conjunto de los recursos de la administración pública. Complementando al mismo, se aprueba el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR, que busca dar una solución estructural al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente, así como implicar al sector empresarial en actuaciones de colaboración público-privada que fomenten el incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible en aquellas localizaciones, con demanda acreditada, en las que exista suelo de titularidad pública sobre el que impulsar actuaciones de construcción y rehabilitación del parque edificatorio, al tiempo que se fomenta la construcción de vivienda en alquiler a precio asequible con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

Posteriormente, con motivo de la crisis producida tras la invasión rusa de Ucrania y del incremento generalizado de precios a consecuencia de la inflación tras la pandemia, se ha producido un importante encarecimiento de los costes de los materiales de construcción y de la mano de obra, a lo que es necesario añadir los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial, impuestos por la Unión Europea, todo lo cual provoca un impacto significativo en el precio final de la vivienda.

Por estas razones, al objeto de adecuar los precios máximos de venta y renta a la realidad de los costes de construcción y al mayor coste que supone edificar con la máxima exigencia energética, la presente orden pretende actualizar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas en edificaciones que cumplan con un máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad. Este coste se ha estimado entre un 19% y un 38% del coste de la vivienda en la memoria económica que acompaña la propuesta de orden, por lo que, adoptando un enfoque prudente y tomando los valores inferiores del intervalo, se ha procedido a incrementar los módulos básicos regionales 20%-25%.

De este modo, la presente Orden tiene como única finalidad establecer los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de promoción pública y de promoción privada, acogidas a la línea de ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por el Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero, actualizando dichos precios a los presentes costes de construcción y a los requerimientos de eficiencia energética fijados por la Unión Europea.

2.- Necesidad y oportunidad de su aprobación.

Como se ha explicado, en este momento procede actualizar dichos precios máximos con motivo de los importantes encarecimientos de los costes de construcción y por la exigencia de edificar con elevados estándares de eficiencia energética para optar a financiación de los fondos *NextGenerationEU* a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por el Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

Por el contrario, la no aprobación de esta orden implicaría la imposibilidad de ejecutar los Acuerdos de Comisión Bilateral firmados entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio competente en materia de vivienda, que ya han recogido unos precios límite actualizados, dado que no se podría proceder a la calificación provisional ni definitiva de las viviendas proyectadas.

Por tanto, la oportunidad y principal motivación técnica es la necesidad de adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas al contexto económico actual y posibilitar la canalización de los citados fondos europeos para la promoción de viviendas a precio asequible en la Región de Murcia.

3.- Objetivos de la norma.

Los objetivos de la norma son:

- adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas energéticamente eficientes al contexto económico actual, en particular debido a los importantes encarecimientos de los costes de construcción y por la exigencia de edificar con elevados estándares de eficiencia energética.
- posibilitar la canalización de los fondos *NextGenerationEU* para la promoción de viviendas a precio asequible en la Región de Murcia.

4.- Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

De conformidad con los artículos 26 y 44 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la ocupación de la Región de Murcia, que dispone que los precios máximos de venta y renta, tanto en vivienda protegida de promoción pública como en vivienda protegida de promoción privada, respectivamente, se establezcan mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda, no existen alternativas regulatorias distintas a la aprobación de una orden de la Consejería competente, ni soluciones no regulatorias.

Este proyecto de ORDEN es la única herramienta posible para dar amparo a la posterior calificación provisional y definitiva de las viviendas proyectadas, en desarrollo y ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en la Región de Murcia.

5.- Destinatarios de la consulta pública previa.

Los destinatarios de esta consulta pública previa son los ciudadanos de la Región



de Murcia en general.

A tal efecto, todos los interesados en mostrar su opinión podrán a través del enlace previsto en el Portal de la Transparencia, en la siguiente dirección:

<https://transparencia.carm.es/consultas-previas-normativas#gsc.tab=0>

El plazo para efectuar los trámites anteriores por razones de urgencia, al objeto de proceder a la ejecución de las actuaciones de promoción de viviendas energéticamente eficientes financiadas con fondos *NextGenerationEU* a la mayor brevedad posible, será de 7 días hábiles, en consonancia con lo previsto en el art. 53.3.a) de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente documento en página referida en el párrafo anterior.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

(Documento firmado y fechado electrónicamente al margen)

María Dolores Gil García