



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 EN LA REGIÓN DE MURCIA Y SE DELIMITAN LAS ÁREAS GEOGRÁFICAS.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras, a iniciativa de la Dirección General 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 en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas.

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 artículos 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 (CE) establece en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el Capítulo II del Título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

Asimismo, el artículo 149.1.13 de nuestra Constitución atribuye al Estado la competencia para aprobar los Planes de vivienda que tienen una amplia repercusión sobre la población, tanto por el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas con el consiguiente crecimiento de las ciudades como en la actualidad con una reorientación hacia la rehabilitación y el alquiler.

Otros títulos competenciales que inciden en el derecho a la vivienda son los artículos 149.1.6º y 149.1.8º que regulan la competencia exclusiva del Estado en la regulación civil y mercantil aplicable a los contratos vinculados en el acceso a la vivienda y el artículo 149.1.11ª, relativo a las bases de ordenación del crédito, banca y seguros relacionados con los préstamos otorgados por las entidades de crédito para la adquisición de viviendas.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social, pero asimismo acota a un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. Su incidencia en el desarrollo económico y social de la sociedad es una realidad contrastada cuya transformación en beneficio de los ciudadanos es responsabilidad de los poderes públicos.

No obstante, la Constitución española atribuye en su artículo 148.3 competencia exclusiva en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas y a 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.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 Uno b) de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia, establece la base legal necesaria para desarrollar el marco normativo regional en materia de vivienda.

La mencionada Ley 6/2015, de 24 de marzo, enumera entre los principios rectores de la política de vivienda, la promoción e impulso de las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada.

La Ley regula, en su título III, el régimen de viviendas protegidas al que reserva un desarrollo reglamentario, a salvo de lo dispuesto en su artículo 26, relativo a la determinación de los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, que deben establecerse mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

En este marco legal, entró en vigor en mayo de 2021, el Decreto regional 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, que en sus artículos 15 y 16, relativos al precio máximo de venta y renta, respectivamente, remiten su determinación a orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Por lo que concierne a los precios referidos, está vigente la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de 24 de marzo de 2022, que estableció el módulo básico regional (en adelante MBR) y las áreas geográficas correspondientes.

Los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia, establecidos en la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de 24 de marzo de 2022, han quedado desfasados por la inflación de costes provocada por la guerra de Ucrania, que ha contribuido en los aumentos del precio de la energía, lo que ha dado lugar a un aumento de los costes del sector de la construcción.

Considerando que, el sector de la construcción debe adaptarse continuamente a la creciente preocupación por la eficiencia energética lo que implica igualmente un incremento en los costes directos en edificación residencial reflejado en el “Índice de costes del sector de la construcción” que elabora el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que recoge un incremento para el periodo 2021–2024, que llega a alcanzar el 8’72%.

Además el “Índice de Precios de Vivienda. Medias anuales. Base 2015”, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, en lo que concierne al ámbito territorial de la Región de Murcia, recoge para el mismo periodo, un incremento medio del precio de la vivienda (incluida la de segunda mano) del 8’83%.

Por otra parte la evolución del valor tasado de las viviendas libres y protegidas en euros/m² en la Región de Murcia, nos indica un incremento del 6’65% para la vivienda libre en el último año; mientras la vivienda protegida en ese mismo periodo de tiempo se incrementa en un 0,36%.

Si nos ceñimos a la vivienda protegida, cuyos precios están regulados, los anteriores factores, unido al incremento del precio del suelo destinado a este tipo de promoción, han dado lugar a un efecto disuasorio en la construcción y consecuentemente una disminución de la oferta de este tipo de vivienda de forma desproporcionada. Por consiguiente, no existe oferta de este tipo de viviendas por parte de la promoción privada.

Por otro lado, el legislador comunitario es cada vez más exigente en el cumplimiento de una normativa que pretende conseguir en pocos años que todos los edificios de la Unión sean energéticamente eficientes.

Así, la Directiva (UE) 2023/1791 de Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955 (versión refundida) señala que el 75 % del parque inmobiliario de la Unión tiene un bajo rendimiento energético.

Y la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios que refunde las sucesivas y nuevas modificaciones de la Directiva (UE) 2010/31 y establece que a más tardar en 2030, todos los edificios nuevos deben ser edificios de cero emisiones, y los edificios existentes deben transformarse en edificios de cero emisiones a más tardar en 2050.

La evolución económica descrita, la necesidad de promover el acceso a la vivienda, garantizando el mantenimiento de unas calidades, los requisitos de diseño ecológico y eficiencia energética, así como la sostenibilidad de la misma y la necesidad de favorecer la promoción privada de vivienda protegida, hacen necesario una revisión de sus precios máximos; así como la adaptación a la nueva regulación establecida en Decreto 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

En este contexto, la presente orden tiene por objeto establecer la cuantía del módulo básico regional (MBR), en aras a determinar el precio máximo de venta y renta aplicable a la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia y el encuadramiento de los municipios, pedanías o diputaciones que integran cada una de las áreas geográficas en la Región.

2.- Necesidad y oportunidad de su aprobación.

Por las razones anteriormente expuestas, se considera procedente proceder a la aprobación de la presente orden y elevar el precio del módulo básico regional (MBR), en aras a determinar el precio máximo de venta y renta aplicable a la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia y el encuadramiento de los municipios, pedanías o diputaciones que integran cada una de las áreas geográficas en la Región.

En el supuesto de que no se aprobara, los costes directos e indirectos a los que está sometida la construcción de la vivienda protegida de promoción privada a los que se ha hecho referencia, impide que se promueva la construcción de este tipo de vivienda más asequible para los ciudadanos que no tienen capacidad económica para acceder al mercado de la vivienda libre y que deben ser objeto de protección por parte de los poderes públicos.

3.- Objetivos de la norma.

Los objetivos de la norma son:

- adecuar los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas 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.

4.- Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

En base a lo dispuesto en el Decreto regional 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, la determinación de los precios máximos de venta y renta han de regularse mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

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, 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