

ANEXO

TRÁMITE DE AUDIENCIA: Proyecto decreto regulación del plan regional de vivienda 2018-2021 y vivienda protegida en la Región de Murcia

Actualización al texto del proyecto de decreto por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

Entidad/organismo	Alegación/observación	Proyecto decreto	Valoración
Colegio oficial de arquitectos de la Región de Murcia.	Valoración global del proyecto como necesario y favorable para la RM	Totalidad	
Asociación de promotores de inmobiliarios de la Región de Murcia	En el art. 35 (actual art. 15) no se dice cuál es la superficie de vivienda útil máxima computable a efectos de fijar el precio máximo de venta.	Art. 35. ⁱ (<i>Actual art. 15</i>).	No es necesario determinar una superficie útil máxima de vivienda computable ya que es la totalidad de la superficie útil de la vivienda la que se computa sea de 90 o de hasta 120 metros cuadrados (sin que en ningún caso la superficie útil real pueda ser superior a la prevista por la norma para cada supuesto). Las únicas limitaciones se aplican a los anejos.
	En caso de áticos retranqueados por normativa urbanística que se compute para el cálculo del precio máximo un % de la superficie (no la superficie total) de manera similar a lo que se hace para garajes y trasteros.	Art. 29, 3.b) ⁱⁱ . (<i>Actual art. 9</i>)	No hay ningún motivo técnico que determine que haya de ser computada a efectos de precio un % de esta superficie.
	En el caso anterior que se aplique la redacción del art. 4 del decreto 3148/1978 (computar el 50% de las terrazas descubiertas con el límite del 10% de la superficie útil cerrada).	Art. 29. (<i>Actual art. 9</i>)	No procede vista la valoración anterior.
	Incluir en los supuestos del art. 27 entre las excepciones de tener otra vivienda o derecho de uso y disfrute el supuesto de separación/ divorcio. (<i>Actual art. 7, referencias a los nºs y letras del actual art. 7</i>).	Art. 27 ⁱⁱⁱ . (<i>Actual art. 7</i>)	Considerando lo dispuesto en el art. 27.3.b) que establece como requisitos de acceso no tener otra vivienda en pleno dominio o un derecho de uso o disfrute sobre la vivienda, en el caso propuesto la persona que no pudiera disponer de la vivienda por causa de separación o divorcio perdería el derecho de uso o disfrute y por ende se mermaría el pleno dominio. Consecuentemente este supuesto está ya recogido en el art. 27.2.b).

Entidad/organismo	Alegación/observación	Proyecto decreto	Valoración
Colegio de Notarios de la Región de Murcia.	Introducir en el acceso en propiedad a la vivienda junto al pleno dominio, algún desglose de facultades como el usufructo o la nuda propiedad siempre que los titulares de ambas facultades integren la unidad de convivencia.	Art. 27.2. (<i>Actual art. 7.2</i>)	Se modifica la redacción, eliminando la referencia expresa al pleno dominio.
	Modificar el término capacidad del art. 34 por el de facultad, de manera que su redacción literal fuese "limitaciones a la facultad de disponer"	Art. 34 ^{iv} . (<i>Actual art. 14</i>)	Se acepta y se incorpora al texto. (Facultad: Posibilidad de opción ante una situación jurídica. Concedida por la ley o la convención, permite a su beneficiario elegir entre varias partes y hacer que nazca o impedir que nazca una situación jurídica. Potencia o virtud, licencia, permiso o autorización, libertad que uno tiene para hacer alguna cosa)
	Clarificar en el mismo art. 34 que la autorización administrativa para la segunda y posteriores transmisiones tiene que acreditarse necesariamente en la escritura de transmisión.	Art. 34 actual. (<i>Actual art. 14</i>)	Se acepta y se incorpora al texto (art. 34.1.d). (<i>Actual art. 14 1 d</i>)
	Regular la dación en pago por el promotor para que lo equiparemos a las exenciones ya existentes de deudor hipotecario o regular que la sociedad acreedora pasa a ser promotor.	Art. 34. (<i>Actual art.14</i>)	Se acepta y se incorpora la regulación al texto (art. 34.2.b). (<i>Actual art. 14.2</i>)

ⁱ Artículo 35. (15) *Precio máximo de venta*

ⁱⁱ Artículo 29. (9) (*Superficies de viviendas y sus anejos*. 3. Superficies de vivienda: b) Se entiende por superficie construida de la vivienda la suma de la superficie cerrada y de la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

ⁱⁱⁱ Artículo 27.(7) *Modalidades de uso y acceso a la vivienda*

^{iv} Artículo 34.(14) *Limitaciones a la capacidad de disponer de las viviendas protegidas*