



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO COMPLEMENTARIA. INCORPORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES RECOGIDAS EN EL DICTAMEN DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PRIVADA EN LA REGIÓN DE MURCIA.

Con fecha 24 de noviembre de 2020 se emite el dictamen del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia relativo al proyecto de decreto por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

Tras la valoración, adjunta en anexo, de las consideraciones realizadas en el dictamen ya mencionado, esta Memoria recoge los cambios introducidos en el proyecto que acompaña y que lo modifican únicamente en los siguientes aspectos:

Estructura y contenido de la norma:

Por lo que se refiere a la estructura de la norma:

Se suprime una disposición adicional con lo que la norma queda estructurada como sigue:

El proyecto de decreto se compone de una parte expositiva y de una parte dispositiva estructurada en 27 artículos distribuidos en 3 títulos, 4 capítulos, 2 secciones; 3 disposiciones adicionales; 2 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 3 disposiciones finales.

Por lo que se refiere al contenido de la norma:

La parte dispositiva queda modificada de la siguiente manera:

a) Artículo 21.1, relativo a la percepción de cantidades a cuenta, se modifica en lo que concierne al momento en que pueden ser obtenidas. De manera que donde dice *“una vez presentada la solicitud de calificación provisional”* pasa a decir *“una vez obtenida la calificación provisional”*.

b) Se suprime la disposición adicional primera de acuerdo a la observación realizada relativa a la actualización de ingresos familiares, reordenándose las restantes.

Consecuentemente, las disposiciones adicionales de este proyecto de decreto hacen referencia al precio de las viviendas protegidas (primera), la asimilación de las viviendas calificadas como protegidas a las viviendas de protección oficial (segunda) y las especificidades aplicables a las viviendas protegidas de régimen especial (tercera).

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA
M^a José Manresa Gilabert
(Documento firmado electrónicamente al margen)



ANEXO

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO COMPLEMENTARIA. INCORPORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES RECOGIDAS EN EL DICTAMEN DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA RELATIVO AL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PRIVADA EN LA REGIÓN DE MURCIA

I.- VALORACIÓN OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1ª.- Exclusión de la regulación de la vivienda de promoción pública y carencias de la MAIN.

Como bien indica la norma, su regulación se circunscribe a la vivienda protegida de promoción privada, por tanto la MAIN no hace referencia alguna a los ámbitos no regulados por esta norma.

De otro lado se menciona el decreto 5/2015 de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, alegando que este decreto contenía la regulación de la VPO de promoción pública *y que se dictó con vocación de permanencia*, esta última afirmación parece indicar la prolongación de su vigencia hasta su sustitución por el proyecto de decreto que ahora nos ocupa, a lo que hay que precisar que:

- El decreto 5/2015, de 30 de enero, recoge la regulación del programa correspondiente del plan estatal de vivienda 2014/2016 (prorrogado a 2017 mediante Decreto 8/2017, de 25 de enero) que no incluye específicamente la VPO de promoción pública cuya regulación se recoge aún en el Decreto regional 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda.
- El decreto 5/2015, ya citado, tal y como informado por el Servicio Jurídico de la Secretaría General de esta Consejería, unía su vigencia a la del Plan Regional que regulaba, de manera que el régimen de VPO recogido quedó derogado a la expiración del Plan (2017), sin perjuicio de que continuara aplicándose a las situaciones creadas a su amparo. Es por ello que, en los últimos años y dada la ausencia de marco legal, apenas se han podido calificar promociones de VPO.

Consecuentemente, y como viene reflejado en la MAIN, se considera necesario regular la vivienda protegida de promoción privada, precisamente, para dotar de seguridad jurídica (de régimen jurídico) a esta actuación habida cuenta de la necesidad de construcción de este tipo de viviendas en la Región, no solo por la demanda social, sino también porque la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo para la construcción de este tipo de vivienda.





De otro lado, y precisamente para evitar someter la vigencia de este régimen jurídico a una norma de vigencia cuatrienal, se ha abordado la regulación en un decreto independiente distinguiendo claramente los dos aspectos de la vivienda protegida:

- Régimen jurídico "Stricto sensu" (regulado en este proyecto de decreto).
- Régimen de ayudas que, gozando de un carácter coyuntural, vendrá, en su caso, incorporado a los programas de fomento que configuran los planes de vivienda.

2ª) Por lo que es de la comparativa de un régimen legal "vigente" con el recogido por el proyecto de decreto que nos ocupa, a la vista de lo expuesto, este órgano administrativo no comparte los argumentos vertidos en el dictamen ya que entendiendo que cuando se refiere al decreto 7/2015 (en la pág. 25) quiere decir 5/2015 y que estamos refiriéndonos siempre al mismo texto legal, no mantenemos la vigencia de dicho decreto más allá de la vigencia del Plan que regulaba, tal y como ya ha sido expuesto.

3ª) Por lo que concierne a la ampliación de los umbrales de renta para acceder a la VPO, es intención del proyecto ampliar el acceso a este tipo de viviendas a nuevos sectores sociales, a diferentes modelos de familia, desde familias monoparentales a familias que tienen 8 hijos o más sin conculcar el espíritu de la VPO que es favorecer el acceso a la vivienda de los hogares con menos niveles de ingresos.

No se entiende que el dictamen afirme que estas novedades no hayan sido suficientes para estimular la oferta de VPO ya que es difícil evaluar el impacto de una medida cuando todavía no ha podido implementarse, no se puede a priori, vaticinar su éxito o su fracaso.

4ª) por lo que atañe a los comentarios relativos a lo dispuesto en el artículo 4 en concordancia con el artículo 3, hay que destacar que no es una novedad de este proyecto permitir que se califiquen viviendas ya construidas como VPO pero hay que fijarse que para ello esas viviendas ya construidas deben cumplir todos los requisitos necesarios para poder ser calificadas como protegidas.

5ª) Por lo que se refiere a la vinculación de este proyecto de decreto con la regulación de un plan regional de vivienda, ya ha quedado expuesto el motivo por el que se ha considerado necesario desvincularlo, habida cuenta de la diferente naturaleza de las dos regulaciones (estructural versus coyuntural).

II.- VALORACIÓN OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

Vid documento anexo





Región de Murcia
Consejería de Fomento
e Infraestructuras

Subdirección General de Vivienda

Dirección General de Vivienda

OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

Observación	Proyecto decreto	Valoración
Modificar el concepto de promoción privada de vivienda protegida, excluyendo las personas jurídicas públicas de la promoción de dichas viviendas.	Arts.4 en concordancia con el 11 y el 29 2 y 3.	El término personas jurídicas públicas da cabida a determinadas personas jurídicas de carácter público que se rigen por el derecho privado como las entidades públicas empresariales y otros entes de naturaleza jurídico- publica sociedades anónimas con capital total o parcialmente público o determinadas corporaciones. Estos entes no son estrictamente administración pública.
Nueva redacción a la duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas.	Art. 12, 1 y 2.	Hay que tener en cuenta que el régimen legal de protección de las viviendas abarca diferentes aspectos: uso, precios, limitaciones de superficie, régimen sancionador, entre otros. El artículo 13 establece que este régimen legal tiene una duración de 10 años desde la fecha de calificación definitiva, lo único que se exceptúa de este plazo es el cambio de uso. Precisando que para aquellas viviendas calificadas como arrendamiento con opción a compra, la opción podrá ejercitarse antes de que transcurran los 10 años, lo cual no será óbice para que siga manteniendo (durante ese periodo) el resto de constricciones que impone su régimen legal. En cuanto al uso de la vivienda, efectivamente tal y como indica el art. 7 de este proyecto de decreto, se refiere a la modalidad de acceso a la vivienda: compraventa; arrendamiento (con o sin opción a compra) y uso propio. Hay que distinguir tal y como determinan los arts. 7 y 8 de este proyecto lo que corresponde al acceso (compra, arrendamiento o uso propio) y lo que corresponde al destino de la vivienda (vivienda habitual y permanente).
Concepto de calificación provisional de vivienda protegida. Sustitución del término "autorizar" por otros como por ejemplo "declarar".	Art. 19.1	Como bien indica el informe, la calificación provisional no viene definida en la LVLUMU, por tanto es en este proyecto dónde se define la calificación provisional. La autorización va referida al hecho de realizar la actuación ya calificada provisionalmente como protegida. En este supuesto autorizar es sinónimo de otorgar que es a lo que se dirige la actuación de la administración, previa solicitud de la persona interesada. No obstante se podría considerar la utilización de otro término similar como aprobar pero no parece tener cabida el propuesto en el dictamen que nos ocupa.

MANRESA, GILBERT, MARIA JOSE

16/12/2020 15:36:53

Es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.2.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-2f5cd65f3fac-510b-0a32-000505696280





Región de Murcia
Consejería de Fomento
e Infraestructuras

Subdirección General de Vivienda

Dirección General de Vivienda

MANRESA, GILBERT, MARIA JOSE
16/12/2020 15:36:53
Este es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo del código seguro de verificación (CSV) CARM-2f5cd65f3fac-510b-0e32-00505696280

Observaciones	Proyecto decreto	Valoración
modificaciones de los proyectos antes de la calificación definitiva y eliminación "anulación de la calificación provisional" del título del artículo.	Art.20	Como indica la MAIN de este proyecto y como se explicita en el anexo relativo a la medición de las cargas, la norma trata de simplificar los trámites y potenciar la sinergia entre administraciones. Es por ello que se utiliza la figura de la comunicación y no de una autorización stricto sensu, lo que no es óbice a que tras esa comunicación se produzca la correspondiente verificación/comprobación por la administración. El efecto de la comunicación de esas modificaciones podrá implicar, en su caso, la modificación de la calificación o la anulación si las modificaciones no se ajustan a lo dispuesto en el mismo artículo 20 y la calificación provisional hubiera ya tenido lugar.
regulación de la calificación definitiva	Art.22	En el marco de la sinergia, colaboración, cooperación entre Administraciones y simplificación que expone la MAIN de este proyecto entendemos que los supuestos que plantea el dictamen del CES están recogidos en el proyecto tanto en el artículo 20 que hace referencia a la modificación de los proyectos iniciales cuanto en el 22 que regula expresamente la calificación definitiva.
Incluir el modelo de comunicación de calificación definitiva como anexo al decreto.	Art. 22	En cuanto a la oportunidad de incluir en el decreto como anexos los modelos de comunicación a los que se refiere el proyecto de decreto y no solo el que menciona el dictamen del CES, es de destacar que dichos modelos serán objeto de publicación mediante la correspondiente orden de la consejería competente en la materia. Como la MAIN indica se establecerá la tramitación telemática del procedimiento de calificación ello implica, además del diseño del oportuno procedimiento electrónico, la necesaria elaboración de los formularios específicos, tanto de solicitud cuanto los modelos de comunicación.
calificación de las viviendas libres ya protegidas y rehabilitadas	Art.23	La regulación establece su tratamiento como viviendas de nueva construcción por lo que deben someterse a una calificación provisional tal y como regulada en el proyecto de decreto. Para la calificación definitiva deberán presentar, como el art. 22 especifica, la licencia de primera ocupación o <i>título habilitante de naturaleza urbanística</i> dictado por la administración local competente.



Región de Murcia
Consejería de Fomento
e Infraestructuras

Subdirección General de Vivienda

Dirección General de Vivienda

MANRESA, GILBERT, MARIA JOSE 16/12/2020 15:36:53
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2010. Los firmantes y los fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-2f5cd65f3fac510b-0e32-00505696280



Observaciones	Proyecto decreto	Valoración
percepción de cantidades a cuenta, regulación y momento (una vez obtenida calificación administrativa que se determine reglamentariamente).	Art.21	Se modifica la redacción del art. 21.1 en este sentido.
caso de los contratos: facultad de comprobación de la Consejería.	art. 24.3	La motivación de la sustitución de un trámite previo y obligado de verificación por una facultad de comprobación por la administración competente, está motivada en la MAIN en el marco de la simplificación administrativa y en particular cuantificada en el apartado relativo a las cargas administrativas. Los contratos son negocios jurídicos de ámbito privado entre las partes que no necesitan de una tutela particular de la administración, en cuanto que ya está definido el marco legal que debe aplicarse no parece que pueda padecer la seguridad jurídica en este ámbito contractual. Además hay que considerar que el desarrollo reglamentario del Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia al que se refiere el art. 33 de la Ley de vivienda Regional contribuirá a la verificación de determinadas condiciones subjetivas, a este respecto vid la Disposición transitoria segunda del proyecto respecto a este registro.
riterios y límites de ingresos familiares en el acceso a la vivienda protegida: potestad del Consejero de modificar determinados valores para configurar los límites de ingresos familiares.	Disposición adicional primera	Se suprime esta Disposición del texto del decreto.