



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO (MAIN)

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PRIVADA EN LA REGIÓN DE MURCIA.

INTRODUCCIÓN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 en relación con el artículo 46.3 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia y con arreglo a la Guía Metodológica aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de febrero de 2015, se elabora la siguiente Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

CONTENIDO:

1.- FICHA RESUMEN.

Órgano Impulsor	Dirección General de Vivienda.	Fecha:
Consejería proponente	Fomento e Infraestructuras.	
Título de la Norma	Proyecto de decreto por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.	
OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA		
Situación que se regula	La vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia dado el interés general de promover este tipo de vivienda. Habida cuenta de su demanda, la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo para la construcción de vivienda protegida destinada a los sectores de población que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que les hagan más vulnerables.	





Finalidad del proyecto	Regular el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, estableciendo los requisitos para acceder a este tipo de viviendas, las limitaciones de uso, destino y facultad de disponer, así como el procedimiento correspondiente a este régimen de protección.
Novedades introducidas.	<p>a) En el marco de la simplificación administrativa y en aras de la eficacia y eficiencia de la actividad administrativa se reducen las cargas burocráticas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Introduciendo el uso de la declaración responsable del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas y simplificando las fases del procedimiento de calificación de viviendas.- Estableciendo controles ex post para la verificación de ciertos requisitos.- Impulsando la administración electrónica a través de la implantación de la solicitud electrónica en el procedimiento regulado en el decreto. <p>b) Se regula la transmisión por parte de las promotoras de las viviendas, en tanto que deudores hipotecarios, en supuestos de subasta, ejecución judicial, dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, así como los requisitos de intervención administrativa, en caso de constitución de carteras de inversión de inmuebles calificados como vivienda protegida, mediante comunicación administrativa y respeto del régimen legal de protección de dichos inmuebles.</p> <p>c) Se establecen nuevas superficies de vivienda protegida para colectivos especiales (familias numerosas de régimen especial y familias cuya categoría vaya a modificarse) y excepciones a la no disposición de otra vivienda para nuevos colectivos (víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo).</p>

19/12/2019 17:12:56

LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO

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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-96a-005056946280





MOTIVACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO.

Competencias	<p>Competencia CARM: El artículo 10 Uno 2, del Estatuto de Autonomía otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales (Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia).</p> <p>Competencia Consejería proponente: El Decreto del Presidente n.º 29/2019, de 31 de julio, de reorganización de la Administración Regional atribuye, en su artículo 10, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.</p>
Tipo de norma	Decreto.
Estructura de la Norma	El proyecto consta de una parte expositiva y una parte dispositiva estructurada en 27 artículos distribuidos en 2 títulos, 4 capítulos, 2 secciones; 6 disposiciones adicionales; 3 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 3 disposiciones finales.
Normas cuya vigencia resulta afectada	<p>Cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el proyecto de decreto y en particular:</p> <p>a) El Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016.</p> <p>b) El Decreto 8/2017, de 25 de enero, por el que se prorroga al año 2017, el Decreto 5/2015.</p>
Participación ciudadana y transparencia	Con respecto a la participación ciudadana, el proyecto de decreto inicial, que formó parte como título III del proyecto de decreto regulador del plan regional de vivienda 2018-2021 y la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, fue objeto de información y audiencia pública en el portal de participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, durante un período de 15 días naturales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 133.2 de la Ley 39/2015; artículo 53 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia y, en particular, por lo que se refiere a la participación ciudadana, artículo 30 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

19/12/2019 17:12:56

LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO

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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-96a-005056946280





	<p>BORM nº 113, de 18 de mayo de 2019.</p> <p>Con respecto a la transparencia, aquel borrador de decreto, se publicó en el siguiente enlace:</p> <p>http://transparencia.carm.es/iniciativas-normativas</p>
Trámite de audiencia	<p>Del mismo modo se acordó la apertura, durante un plazo de quince días hábiles, del trámite de audiencia a las siguientes asociaciones y organizaciones:</p> <p>Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); Colegio Notarial de Murcia; Colegio de Registradores de la Propiedad; Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia; Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM).</p>
Informes de otros órganos	<p>En su tramitación deberán ser recabados, como mínimo, además del correspondiente informe jurídico de la Vicesecretaría, los siguientes informes: Consejo Económico y Social, de las Consejerías de la CARM y de la Dirección General de los Servicios Jurídicos.</p>
Necesidad de alta o actualización en la Guía de Procedimientos y Servicios	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No</p>
INFORME DE CARGAS ADMINISTRATIVAS	
Supone cargas administrativas: si/no. Cuantificación estimada	<p>No incorpora nuevas cargas administrativas.</p>
IMPACTO PRESUPUESTARIO	
Repercusión presupuestaria, implica gasto/ingreso	<p>A tenor de lo estipulado en el borrador de decreto a que se refiere la presente memoria, la norma no establece ni origina, por sí sola, obligaciones económicas presentes o futuras imputables al estado de gastos del presupuesto de la Administración Regional.</p> <p>Por lo que respecta al impacto que puede suponer éste decreto en el estado de ingresos del presupuesto de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; conviene recordar aquí los siguientes datos e informes que, con relación a la denominada:</p>

19/12/2019 17:12:56

LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO

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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-96a-005056946280





19/12/2019 17:12:56

LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO

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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-96a-005056946280



“Exención de devolución de ayudas” que se establece en la disposición adicional quinta del presente decreto, se indican a continuación:

1º) La información recogida en los últimos informes publicados por la Comisión de control sobre el cumplimiento del código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, correspondientes al último año (2º semestre de 2017 y 1er semestre de 2018); en relación con la vigencia del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en donde la Comisión de Seguimiento informa que de un total de 10.440 solicitudes recibidas por las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas durante el periodo indicado anteriormente, un total de 376 peticiones corresponden a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, lo que representa un 3,60% del total, con una tendencia evidente a la baja.

2º) La comparecencia del Ministro de Economía y Competitividad, que en sesión de control al Gobierno celebrada el 28 de mayo de 2014 en el Pleno del Congreso de los Diputados, informa a los asistentes que el número de daciones en pago de vivienda habitual concedidas hasta la fecha en aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, se eleva a un total de 1.600 viviendas.

3º) Según datos facilitados por el Ministerio de Fomento, el número de viviendas construidas en la Región de Murcia durante el periodo comprendido entre los años 1991 y 2013 se eleva a un total de 347.616 viviendas, de las cuales, son de protección oficial un total de 49.562, lo que representa un porcentaje del 14,26%, susceptible de ayudas, puesto que a partir de 2013 se suprimen las ayudas para los adquirentes de vivienda protegida.

4º) El coste medio unitario de las ayudas concedidas con cargo a los Planes de Vivienda 2002-2005, 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012 para la adquisición de vivienda es de 3.185,22€, según los datos referidos a los objetivos presupuestarios 1, 2, 7 y 11, del programa de gastos 431A contenidos en el INFORME DE GESTIÓN Y BALANCE DE RESULTADOS de



	<p>dicho programa correspondiente al ejercicio 2012, elaborado por la Dirección General de Territorio y Vivienda.</p> <p>5º) En la Disposición adicional octava del Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, publicado en el BORM nº 27, de 3 de febrero de 2015, se establece que no podrá formularse solicitud de subvención con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al amparo de los Planes Regionales de Vivienda anteriores (2002-2005, 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012), destinadas a la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, a la adquisición protegida de vivienda usada, a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, y a la rehabilitación de edificios y viviendas incluidas en ARRUS.</p> <p>De acuerdo con estos datos, el impacto del presente Decreto sobre el presupuesto de ingresos de la Administración Pública Regional para el ejercicio 2019 puede estimarse en 50.799,16 euros, en concepto de minoración de los ingresos presupuestados por reintegro de subvenciones de capital con cargo a ejercicios cerrados previstos en la Ley 13/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2014.</p>
En recursos de personal	La entrada en vigor de esta disposición no implica aumento de recursos de personal.
En recursos materiales	No están previstos gastos en recursos materiales.
INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO	
Efectos sobre la economía general	Creación de empleo inducido derivado de la propia actividad de fomento de la construcción y rehabilitación de viviendas, con los efectos que ello implica en la dinamización del mercado inmobiliario y en la generación de oportunidades que contribuyan a mantener activo el parque de viviendas.
Efectos sobre la competencia en el mercado	La regulación propuesta no producirá restricciones al acceso de nuevas entidades u organizaciones, ni restricciones que limiten la libertad para competir o limiten sus incentivos a hacerlo.
IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO	
La norma tiene un impacto de género	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/>

19/12/2019 17:12:56
 LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO
 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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-96a-0056946280





OTROS IMPACTOS Y CONSIDERACIONES

Se producen impactos positivos hacia la población en general, con especial atención al derecho de acceso a la vivienda de los sectores de población que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables, con los impactos que esto conlleva en las correspondientes políticas sectoriales. Se incide, por tanto, en la cohesión social, en las políticas de igualdad y protección, así como en el medio ambiente, apoyando determinados estándares de calidad en la edificación.

2.- OPORTUNIDAD Y MOTIVACIÓN TÉCNICA.

1º ¿Cuál es el problema que se pretende resolver o la situación que se quiere mejorar?

Por lo que respecta al derecho a una vivienda digna y adecuada: el acceso a la vivienda de los sectores de población con mayores dificultades y grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables, garantizando determinados estándares de calidad, seguridad, accesibilidad y sostenibilidad de las viviendas.

Por lo que respecta a la seguridad jurídica y la utilización de los suelos reservados a vivienda protegida: la regulación de la vivienda protegida de promoción privada en la región de Murcia, lo que puede implicar la renovación o rehabilitación del parque de viviendas incentivando determinados estándares de calidad y sostenibilidad.

2º ¿Por qué es este momento el adecuado para enfrentarse a este problema o situación?

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada es una responsabilidad compartida por todos los poderes públicos del estado.

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en su artículo 10 Uno 2, otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales lo que permite el desarrollo de una política regional de vivienda que, en sinergia con la política básica estatal, contribuya a garantizar el acceso a la vivienda.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada mediante Ley 10/2016, de 7 de junio, establece la base legal para el desarrollo de la normativa regional en materia de vivienda.

La citada Ley 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, especialmente los





que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hacen más vulnerables.

Asimismo la Ley 6/2015 señala, entre las competencias de la Comunidad Autónoma de la Región Murcia, el desarrollo de una política propia en materia de vivienda que incluye, entre otras facultades, la potestad reglamentaria y la regulación de los requisitos para acceder a este tipo de viviendas de protección pública, las limitaciones de uso, destino y facultad de disponer y por último, si las hubiere, las ayudas que se pudieran otorgar.

La misma disposición legal en su Título III recoge lo relativo al régimen de viviendas protegidas.

En el ámbito autonómico la última regulación de la vivienda protegida de promoción privada es la contenida en el Decreto n.º 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, prorrogado mediante Decreto nº 8/2017, de 25 de enero. Consecuentemente, se hace necesario el establecimiento de un nuevo marco jurídico que podrá ser objeto de posteriores desarrollos reglamentarios (desarrollo reglamentario de la Ley 6/2015 de la Vivienda de la Región de Murcia, ya citada).

Además, este decreto, de acuerdo al principio general de simplificación administrativa y en aras de una mayor eficacia y eficiencia en la actividad administrativa, reduce las cargas burocráticas introduciendo, en el inicio del procedimiento de calificación de vivienda protegida, el uso de la declaración responsable del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y estableciendo un control ex post del cumplimiento de los requisitos inherentes a los contratos que en ese marco se suscriban.

3º ¿Cuáles son las razones que justifican la aprobación de la norma?

Las citadas en los apartados anteriores.

4º ¿Qué colectivos o personas quedan afectados por la norma que se pretende aprobar?

Los destinatarios son personas físicas y personas jurídicas públicas y privadas.

¿Cuál es la opinión que han manifestado los sectores afectados?

Como ya expuesto en el sumario de esta MAIN y con respecto al proyecto de decreto inicial:





- a) En el trámite de participación y audiencia ciudadana. La iniciativa legislativa fue sometida a información y audiencia pública en el portal de participación ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia durante un período de 15 días naturales (artículo 133.2 de la Ley 39/2015; artículo 53 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia y en particular, por lo que se refiere a la participación ciudadana, artículo 30 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). El trámite de audiencia se publicó en el BORM nº 113, de 18 de mayo de 2019. El texto y documentos correspondientes fueron publicados en el siguiente enlace:

<https://transparencia.carm.es/web/transparencia/anuncios-informacionpublica>

No se recibieron opiniones/observaciones.

- b) En el trámite de audiencia pública. Se dio audiencia, durante un plazo de quince días hábiles, a las siguientes asociaciones y organizaciones:

Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); Colegio Notarial de Murcia; Colegio de Registradores de la Propiedad; Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia; Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM)

Con el siguiente resultado:

Presentaron observaciones las siguientes entidades: Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia, Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia y el Colegio de Notarios de Murcia.

Las opiniones/observaciones que se recibieron, así como la valoración de las mismas, se relacionan en documento anexo a esta MAIN.

No obstante se señala a los efectos oportunos, que el proyecto de decreto actual ha introducido innovaciones no recogidas en el proyecto sometido a participación y audiencia pública, en concreto:

- a) En el marco de la simplificación administrativa y en aras de la eficacia y eficiencia de la actividad administrativa se reducen las cargas burocráticas:





- Introduciendo, en el inicio del procedimiento relativo a la calificación de la vivienda protegida, el uso de la declaración responsable del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y simplificando las fases del citado procedimiento.
- Estableciendo un control ex post del cumplimiento de los requisitos inherentes a los contratos que en este ámbito se suscriban.
- Impulsando la administración electrónica a través de la implantación de la solicitud electrónica en el procedimiento regulado en el decreto.

b) Se establecen nuevas superficies de vivienda protegida para colectivos especiales (familias numerosas de régimen especial y familias cuya categoría sea susceptible de cambiar) y nuevas excepciones a la no disposición de otra vivienda para nuevos colectivos (víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo).

¿Han planteado reivindicaciones?, ¿Cuáles?, ¿Se aproxima la regulación al sentir de los ciudadanos y puede ser compartida por éstos?

Solo se plantearon en el trámite de audiencia pública a las organizaciones y asociaciones interesadas.

La valoración general del proyecto fue positiva en cuanto necesaria para la Región de Murcia. Las aportaciones, de acuerdo a la valoración que aparece en documento anexo a esta memoria, permitieron enriquecer la regulación.

5º ¿Cuál es el interés público afectado por el problema o situación?

De un lado, garantizar el derecho constitucional de acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables. De otro lado, la seguridad jurídica necesaria para proceder a la edificación de vivienda protegida de promoción privada en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, teniendo en cuenta el interés general y, en particular, la reserva de suelo destinado a la construcción de este tipo de vivienda.

Además, se fomentan determinados estándares de calidad en la edificación atendiendo, entre otros, a criterios de sostenibilidad, seguridad, eficiencia energética y accesibilidad.

6º ¿Cuáles son los resultados y objetivos que se pretenden alcanzar con la aprobación de la normativa en cuestión?

Con carácter general, a tenor de lo hasta ahora expuesto, se pueden destacar los siguientes objetivos:





- Garantizar que la ciudadanía de la Región de Murcia pueda acceder, en condiciones de igualdad, a una vivienda digna y adecuada en su ámbito territorial, prestando especial atención a los sectores de población más vulnerables.

- Garantizar la calidad, habitabilidad, sostenibilidad, seguridad y accesibilidad de la vivienda y la conservación, mantenimiento, rehabilitación y renovación del parque público residencial existente.

7º ¿Existen alternativas para la solución del problema que se pretende atajar con la norma o para afrontar la situación sobre la que se pretende incidir con la norma? ¿Cuáles son? ¿Cuáles son los motivos por los que se ha elegido la que se presenta en la norma?

La norma trae su causa de la legislación propia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En particular, en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia que regula, entre otros aspectos concernientes a la política de vivienda, lo relativo a la vivienda de protección pública en el ámbito regional.

8º ¿Introduce la norma novedades técnicas en el ordenamiento jurídico? ¿Cuáles son?

Las novedades, tal y como señalado en la ficha resumen de esta memoria, son de contenido y procedimentales en el marco de la simplificación administrativa.

9º ¿Es la propuesta normativa coherente con otras políticas públicas?

Sí, por los motivos que ya han sido expuestos anteriormente.

3.- MOTIVACIÓN Y ANÁLISIS JURÍDICO.

1º ¿Qué competencia ejerce la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en virtud de la cual se pretende aprobar la disposición?

Competencia exclusiva en materia de vivienda: artículo 10 Uno 2, de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia.

En cuanto a la competencia de la Consejería proponente, el Decreto del Presidente n.º 29/2019, de 31 de julio, de reorganización de la Administración Regional atribuye, en su artículo 10, a la Consejería de Fomento e Infraestructuras la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.





2º ¿Por qué se ha elegido ese tipo de norma? justificación del rango formal de la norma. Justificación de la competencia del órgano que pretende aprobar la norma.

Por imperativo legal, ya que el artículo 25 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia dispone que el régimen legal de protección de viviendas protegidas será establecido reglamentariamente e incluirá la duración, las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer de las viviendas y los supuestos de descalificación.

El artículo 22.12 de la Ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia atribuye al Consejo de Gobierno el ejercicio de la potestad reglamentaria.

En cuanto a la justificación del rango formal de la norma, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 25 *“Forma de las disposiciones y actos”* de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:

“2. Adoptarán la forma de Decreto, las disposiciones de carácter general, así como los actos emanados del Consejo de Gobierno, para los que estuviera expresamente prevista esta forma. Los demás actos del Consejo de Gobierno adoptarán la forma de Acuerdo”.

En cuanto a la justificación de la competencia del órgano que propone la aprobación de la norma, Consejería de Fomento e Infraestructuras, habida cuenta de lo dispuesto en el artículo 37 c) de la citada ley 6/2004 ha quedado expuesta en el apartado relativo a las competencias actuadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

3º ¿Qué procedimiento se ha seguido para su elaboración y tramitación?

El procedimiento previsto en el artículo 53 de la Ley 6/2004, antes citada, relativo a la elaboración de los reglamentos y en los artículos 16 y 30 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de la Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

4º De forma previa a la elaboración del texto normativo ¿se ha efectuado algún tipo de consulta a los interesados para fomentar la participación de los mismos en la elaboración de la propuesta normativa? ¿Cuáles ha sido sus observaciones y/o sugerencias? ¿Cuáles han sido los motivos para aceptar o rechazar las observaciones y/o sugerencias realizadas?

No, aparte de las ya citadas anteriormente.





5º ¿Se ha efectuado algún tipo de trámite para que los posibles interesados participen en la elaboración del texto normativo? ¿Cuáles han sido las audiencias que se han realizado? ¿Qué norma exigía tal audiencia? ¿Cuál ha sido el resultado de la audiencia? ¿Cuáles han sido las observaciones o comentarios que se han presentado durante la audiencia? ¿Cuáles han sido las razones que justifican la adopción o no adopción de las observaciones presentadas por los sujetos a los que se les ha dado audiencia?

En el contexto anteriormente expuesto (el proyecto formaba parte del proyecto de decreto regulador del plan de vivienda regional y regulador de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 12/2014, de 16 de diciembre de Transparencia y Participación Ciudadana de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (publicación de información de relevancia jurídica) el primer borrador de decreto y la documentación que le acompañaba se publicó en el portal de la transparencia en el siguiente enlace:

<https://transparencia.carm.es/web/transparencia/anuncios-informacion-publica>

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53 de ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia se dio audiencia de acuerdo a lo ya expuesto en esta memoria.

6º ¿Qué informes o dictámenes se han solicitado? ¿Cuál es el carácter de los mismos? ¿Ha habido incidencias en la evacuación de los informes y dictámenes? ¿Cuáles? ¿Cuáles han sido las observaciones y comentarios que se han efectuado en los informes o dictámenes evacuados? ¿Cuáles han sido las razones que justifican la adopción o no adopción de las observaciones y comentarios señalados por los órganos informantes?

A la luz del artículo 53 de la ley 6/2004, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Región de Murcia corresponde a la Secretaría General de la Consejería proponente recabar los informes, consultas y aprobaciones previas que tengan carácter preceptivo.

Se entienden necesarios, como mínimo, en la tramitación de este proyecto además del informe jurídico de la Vicesecretaría, el informe del Consejo Económico y Social, de las demás Consejerías y de la Dirección General de los Servicios Jurídicos.





7º ¿Cuáles son las disposiciones cuya vigencia resulta afectada? ¿En qué sentido?

La aprobación del decreto implica la derogación del Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016 y del Decreto 8/2017, de 25 de enero, de prórroga al año 2017.

No obstante, y hasta tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo, será de aplicación la regulación del registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia establecida en el Decreto n.º 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.

Asimismo quedarán derogadas cuantas disposiciones, de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en el mismo.

8º La disposición que se pretende aprobar ¿es consecuencia de una norma de la UE?

No.

9º ¿Existe el deber de comunicar a las instituciones de la UE la nueva regulación? Tanto en caso afirmativo como negativo deberá analizarse la respuesta.

No existe obligación dado que no afecta al mercado interior ni a la libre circulación de productos y servicios.

No implica la concesión de ayudas estatales ya que queda fuera del ámbito de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE).

10º ¿Cuál es la estructura de la norma? ¿Se justifica el contenido con la estructura? ¿Cuál es el contenido de cada una de las partes?

El proyecto de decreto se compone de una parte expositiva y de una parte dispositiva estructurada en 27 artículos distribuidos en 2 títulos, 4 capítulos, 2 secciones; 6 disposiciones adicionales; 3 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 3 disposiciones finales.

La parte expositiva contextualiza la norma describiendo sucintamente su contenido, indicando su objeto y finalidad y haciendo referencia a los informes recabados en su tramitación.





El Título Preliminar contiene las disposiciones generales, se compone de dos artículos dedicados, respectivamente, al objeto, régimen jurídico y ámbito de aplicación de la norma.

El Título I, recoge las disposiciones relativas al régimen de vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dividido en dos capítulos. El capítulo I recoge las disposiciones generales por lo que regula los siguientes aspectos de la vivienda protegida: concepto, tipos, clases, regímenes, ingresos de la unidad familiar, modalidades de uso y acceso, destino y superficies. El capítulo II establece el régimen legal de las viviendas protegidas y contempla los aspectos relativos a la duración del régimen de protección, limitaciones a la capacidad de disponer, limitaciones de los precios de venta y renta y los supuestos de descalificación de la protección.

El Título II, de carácter procedimental, se estructura en dos capítulos. El primer capítulo se divide en dos secciones: la sección 1ª relativa a la calificación de vivienda y la sección 2ª dedicada a los contratos. El capítulo segundo se refiere a la finalización del procedimiento, determinando los plazos de elevación a escritura pública y entrega de las viviendas.

Las disposiciones adicionales hacen referencia a la actualización de ingresos familiares, del precio de las viviendas protegidas, el derecho supletorio aplicable a la vivienda protegida, la asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial, especificidades aplicables a las viviendas protegidas de régimen especial y los casos de exención de devolución de ayudas regionales en el marco de la vivienda protegida.

Las disposiciones transitorias determinan los efectos retroactivos de este decreto, el régimen aplicable a las ayudas reguladas en anteriores planes de vivienda y al registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia, en tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto.

Las disposiciones finales recogen los supuestos de exención de la devolución de ayudas estatales, la habilitación para el desarrollo reglamentario de este decreto y su entrada en vigor.





11º ¿Cuáles son los elementos novedosos que se incorporan?

Con carácter general, desde el punto de vista procedimental, el decreto, en el marco de la simplificación administrativa y en aras de la eficacia y eficiencia de la actividad administrativa reduce las cargas burocráticas mediante:

- La introducción, en el inicio del procedimiento relativo a la calificación de la vivienda protegida, del uso de la declaración responsable del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la simplificación de las fases del citado procedimiento de calificación.
- El control ex post de los requisitos inherentes a los contratos que se suscriben en el marco de la vivienda protegida.
- El impulso de la administración electrónica, implantando la solicitud electrónica en todos los procedimientos regulados en el decreto.

Desde el punto de vista sustantivo, el proyecto de decreto recoge las siguientes novedades:

- Se establecen nuevas superficies de vivienda protegida para colectivos especiales (familias numerosas de régimen especial y familias cuya categoría sea susceptible de cambiar) y excepciones a la no disposición de otra vivienda para nuevos colectivos (víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo).
- Se regula la transmisión por parte de las promotoras de las viviendas, en tanto que deudores hipotecarios, en supuestos de subasta, ejecución judicial, dación en pago a favor de la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, así como los requisitos de intervención administrativa en caso de constitución de carteras de inversión de inmuebles calificados como vivienda protegida, mediante comunicación administrativa y el respeto del régimen legal de protección de las viviendas a transmitir.

12º ¿Cuál es la previsión de entrada en vigor? Justificación de la vacatio legis.

Entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el diario oficial. No se contempla vacatio legis.

13º Análisis del régimen transitorio.

El régimen transitorio determina los efectos retroactivos de este decreto, la regulación jurídica aplicable a las situaciones creadas y ayudas otorgadas en anteriores planes de vivienda y la regulación del registro de demandantes de vivienda protegida en la Región





de Murcia en tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo de la legislación regional de vivienda.

14º ¿Se crean nuevos órganos administrativos?

El proyecto de decreto no implica la creación de nuevos órganos administrativos.

15º Si la norma que se pretende aprobar supone el establecimiento de un servicio o un procedimiento administrativo cuyo destinatario sea el ciudadano, las empresas o las administraciones públicas, o suponga una modificación en cualquier sentido del existente, ¿ha sido dado de alta en la Guía de Procedimientos y Servicios de la Administración Pública de la Región de Murcia?

El proyecto de decreto supone una actualización de procedimientos ya existentes.

16º Principio de necesidad. La iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general. Será necesario por tanto identificar y definir el problema público, la realidad social o el compromiso político que requiere la intervención normativa y la enumeración de los objetivos que persigue la nueva regulación.

La necesidad de planificar la política de vivienda en la Región de Murcia es un imperativo legal, además de formar parte de las competencias que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene asumidas en su estatuto de autonomía.

Los poderes públicos deben garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

En este contexto, y en aplicación del artículo 25 de la ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia se hace necesaria esta regulación en el ámbito territorial autonómico, a fin de dotar de seguridad jurídica el marco de la vivienda protegida de promoción privada, dar respuesta a la demanda social y viabilizar el suelo regional reservado para este tipo de vivienda.

En cuanto a los objetivos de esta norma ya han quedado expuestos en el número 6º de esta memoria.





17º. Principio de proporcionalidad. La iniciativa normativa que se proponga deberá ser el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas y menos distorsionadas que permitan obtener el mismo resultado. Este principio quedará justificado mediante las referencias y las aclaraciones realizadas sobre las distintas alternativas.

El instrumento normativo utilizado es el indicado en el artículo 25 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia que determina el desarrollo mediante reglamento.

18º Principio de seguridad jurídica. La iniciativa normativa deberá ser coherente con el resto del ordenamiento para generar un marco normativo estable y predecible, debiendo justificar tal coherencia.

La norma que se propone es coherente con el resto del ordenamiento, en concreto, con la normativa básica estatal y regional en materia de vivienda.

19º Principio de transparencia. Los objetivos de la iniciativa normativa y su justificación deben ser definidos claramente. Se podrá hacer referencia a los objetivos señalados en la justificación de la oportunidad y motivación técnica.

Como ya ha sido expuesto, es necesario establecer un marco jurídico cierto a efectos de poder proceder a la edificación de la vivienda protegida de promoción privada en la Región.

20º Principio de accesibilidad. Se justificará la existencia de mecanismos de consulta con los agentes implicados que estimulen su participación activa en el proceso de elaboración normativa. Se podrá referenciar las consultas y la audiencia que se detalla en este bloque.

Ya detallados los trámites de información y participación pública en la elaboración de esta norma.

21º Principio de simplicidad. La iniciativa normativa atiende a la consecución de un marco normativo sencillo, claro y poco disperso, que facilite el conocimiento y la comprensión del mismo; se justificará esta simplicidad.

En lo que se refiere al marco normativo en el que se integra (Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia), el proyecto normativo no presenta problemas de comprensión ni por su extensión ni por su redacción





2º Principio de eficacia. La iniciativa normativa debe partir de una identificación clara de los fines perseguidos, estableciendo unos objetivos directos y evitando cargas innecesarias y accesorias para la consecución de los objetivos finales, siendo necesario aludir brevemente a ello.

El fin y los objetivos perseguidos por esta propuesta normativa han sido expuestos en los apartados precedentes. El proyecto normativo no comporta cargas innecesarias ni accesorias, ni para los ciudadanos ni para la propia administración, como se analiza a continuación.

4.- INFORME DE CARGAS ADMINISTRATIVAS.

1º Identificar las cargas administrativas.

El proyecto de decreto no conlleva ningún tipo de carga administrativa nueva ni tarea de naturaleza administrativa ya que la norma no contiene obligaciones directas para los ciudadanos.

La norma reduce las cargas burocráticas facilitando la relación del ciudadano con la Administración Regional en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2º Identificar los mecanismos de reducción de cargas administrativas.

Introducción de la declaración responsable en el procedimiento de calificación, simplificación de sus fases, establecimiento de controles ex post de requisitos contractuales y elección de tramitación electrónica del procedimiento.

3º Medición expresada en euros en término anual de la carga administrativa.

No procede.

5.- INFORME DE IMPACTO PRESUPUESTARIO.

1º ¿Afecta el proyecto normativo al presupuesto del departamento impulsor del mismo? ¿Existe impacto presupuestario?

Este proyecto de decreto no implica impacto presupuestario más allá del explicitado en el sumario de esta memoria.





2º ¿Afecta el proyecto normativo a los presupuestos de otros departamentos, entes u organismos, distintos del impulsor?

No afecta.

3º ¿Afecta el proyecto normativo a los presupuestos de las corporaciones locales del ámbito de la CARM?

No afecta.

4º ¿Existe cofinanciación comunitaria?

No.

5º ¿Se trata de un impacto presupuestario con incidencia en el déficit público?

No.

6º Si la norma que se pretende aprobar afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros se deberán analizar las repercusiones y efectos en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, de acuerdo con las instrucciones o recomendaciones que al respecto emitan los órganos directivos competentes.

No procede.

7º ¿El proyecto normativo conlleva recaudación?

No.

Respecto de los recursos materiales.

La aprobación de la norma que se propone o su puesta en marcha no implica la necesidad de nuevos recursos materiales.

Respecto de los recursos humanos.

1º ¿Es necesario para la puesta en marcha de la nueva normativa contar con efectivos adicionales de recursos humanos?

No.

19/12/2019 17:12:56
LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO
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 39/2015. 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-78428047-227a-0325-99a-005056946280





2º ¿La puesta en marcha de la nueva normativa supone un aumento en los costes del personal existente?

No.

3º ¿Cuál es el gasto presupuestario total?

No hay gasto presupuestario con la publicación de esta normativa.

4º ¿Cuál va a ser la forma de financiación de los mayores costes en personal?

No procede.

5º ¿Cuál va a ser la manera de provisión de los nuevos puestos?

No procede.

6º Si con la aprobación de la norma se produce la modificación de las condiciones retributivas será necesario determinar de forma expresa en este apartado la siguiente información.

No procede.

7º Si la entrada en vigor de la norma que se pretende aprobar supone la creación, modificación o supresión de órganos, unidades o puestos de trabajo, será necesario especificar la siguiente información.

No procede.

8º Si con la aprobación de la norma se produce la modificación de la prestación del servicio, será necesario recoger en este apartado la siguiente información:....”

No procede.

6.- INFORME DE IMPACTO ECONÓMICO.

1º ¿Cumple la norma que se pretende aprobar los requisitos y exigencias de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado?

¿Se refiere la norma que se pretende aprobar al acceso o al ejercicio de actividades económicas?





El proyecto de decreto no se refiere de forma directa al acceso o al ejercicio de actividades económicas.

¿Se recogen condiciones o requisitos que tengan como efecto directo o indirecto la discriminación por razón de establecimiento o residencia del operador económico?

No.

¿Se regula en la norma que se pretende aprobar un régimen de autorización?

No.

¿Genera la norma un exceso de regulación o duplicidades implicando mayores cargas administrativas para el operador económico?

No.

2º Efectos sobre los precios de productos y servicios.

¿Se establecen tarifas o precios?

No, no obstante el proyecto hace referencia a la fijación de precios máximos de venta y renta de la vivienda protegida en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Murcia, mediante la aplicación de unos porcentajes pero sin establecer la determinación de dichos precios máximos que queda fuera del cuerpo jurídico de esta norma (se regulará mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda).

¿Se prevé la actualización de los importes mediante referencia a un índice de precios?

Sí, respecto al precio de renta de la vivienda protegida. La actualización se refiere al Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3º Efectos en la productividad de los trabajadores y empresas.

¿Se restringe de alguna forma el uso de los materiales, equipos, materias primas o formas de contratación de trabajadores?

No.





¿Se impone el cambio en la forma de producción?

No.

¿Se exige el cumplimiento de nuevos estándares de calidad de determinados productos?

No, se exigen los estándares de calidad y seguridad que establece la normativa sectorial aplicable en materia de edificación.

4º Efectos en el empleo.

¿Hay repercusiones directas en el ámbito laboral?

No, sin embargo, por la dinamización del mercado inmobiliario, puede haber efectos indirectos.

¿Se facilita o promueve la creación de empleo?

Tal y como ya se ha expuesto, no es objetivo directo del proyecto de decreto pero puede ser un efecto del mismo.

¿Se induce directa o indirectamente la destrucción de empleo, mediante nuevos costes o restricciones?

No.

¿Se modifican las condiciones de organización del trabajo en las empresas afectadas por el proyecto normativo?

No.

5º Efectos sobre la innovación.

¿Se facilita o promueve la actividad de investigación o desarrollo?

No directamente.

¿Se facilita la incorporación de nuevas tecnologías al proceso productivo?

No directamente.





¿Se dificulta la capacidad de reorganización de la empresa?

No.

¿Se favorece la actividad emprendedora?

Como ya expuesto al hablar del empleo, no es la finalidad de este proyecto de decreto pero puede ser una consecuencia de su implementación.

6º Efectos sobre los consumidores.

¿Se aumenta o disminuye la oferta de bienes o servicios a su disposición?

Es previsible que la aplicación de la norma aumente los bienes (viviendas) a disposición de los usuarios.

¿Se aumenta la capacidad de elección de los consumidores?

Es previsible por los mismos motivos expuestos.

¿Afecta la propuesta normativa a los derechos o intereses de los consumidores?

Sí, debe afectar por cuanto entre los impactos esperados está la facilidad de acceso a las viviendas en las condiciones que el proyecto recoge.

7º Efectos relacionados con la economía de otros Estados.

¿Se imponen obligaciones que supongan costes distintos a los que las empresas europeas deben hacer frente?

No.

¿Se favorece la convergencia en las condiciones de producción o prestación de servicios?

Sí, en la medida en que el proyecto se ajusta a la normativa básica actualmente vigente.

¿Se facilita el comercio con otros países?

El proyecto de decreto no incide en este ámbito.





8º Efectos sobre las PYMES.

No se prevén efectos más allá de los que ya expuestos referentes al empleo.

9º Efectos sobre la competencia el mercado.

El proyecto de decreto no restringe la libre competencia.

¿Se recogen posibles restricciones al acceso de nuevos operadores?

No.

¿Se limitan los incentivos para competir a los operadores?

No.

7.- INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

La norma que se pretende aprobar no tiene impactos en cuanto a los efectos para hombres y mujeres.

8.- OTROS IMPACTOS.

Se producen impactos positivos hacia la población en general con especial atención al derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada de los sectores de población que tengan mayor dificultad económica y los grupos de población con características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables. Entre ellos, las personas dependientes, con discapacidad, víctimas de violencia de género o de actos terroristas, familias numerosas y víctimas de situaciones catastróficas, con los impactos que ello conlleve en las correspondientes políticas sectoriales.

Se incide por tanto, en la cohesión social, en las políticas de igualdad y protección, así como en el medio ambiente, apoyando determinados estándares de calidad, seguridad accesibilidad y sostenibilidad en la edificación.

(Documento firmado electrónicamente)

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA

José Francisco Lajara Martínez.

