



## **Proyecto de decreto número \_\_\_\_\_, de \_\_\_ de \_\_\_\_ de 2019, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia**

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada es una responsabilidad compartida por todos los poderes públicos del estado. En el ámbito territorial autonómico, 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 estatal, contribuya a garantizar el acceso a la vivienda digna.

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, las limitaciones de uso, destino y facultad de disponer y por último, si las hubiere, las ayudas públicas que se pudieran otorgar. La misma disposición legal en su Título III recoge lo relativo al régimen de viviendas protegidas.

Visto lo anterior, y habida cuenta de la demanda en la región de Murcia, la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida para los sectores de población ya mencionados.

En este contexto, el presente decreto regula la vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, definiendo la tipología, el régimen, usos, precios de venta y renta, condiciones y requisitos para la ocupación y acceso así como las limitaciones a la libre disposición mientras dure la protección de las viviendas.

El decreto, de acuerdo con el principio general de simplificación administrativa y en aras de una mayor eficacia y eficiencia, reduce las cargas burocráticas 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, en el inicio del procedimiento relativo a la





calificación de vivienda protegida y en relación a los contratos que en ese marco se suscriban.

El decreto se estructura en 27 artículos distribuidos en 2 títulos, 4 capítulos; 6 disposiciones adicionales; 3 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 3 disposiciones finales.

El Título Preliminar determina el objeto y ámbito de aplicación del decreto.

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 que establecen las disposiciones generales y el régimen legal de este tipo de vivienda protegida.

El Título II regula el procedimiento de calificación y los contratos, estructurado en dos capítulos.

Las disposiciones adicionales hacen referencia a la actualización de ingresos familiares así como 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 de protección oficial 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 la regulación del registro de demandantes de vivienda protegida en la Región 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.

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.

En la tramitación de esta norma se ha dado audiencia a los ciudadanos y a las organizaciones y asociaciones más representativas de intereses relacionados con ella, en particular a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); la Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); el Colegio Notarial de Murcia; el Colegio de Registradores





de la Propiedad; el Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia y a la Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM).

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento e Infraestructuras, oído el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, y demás órganos competentes, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha xxxx

DISPONGO

TITULO PRELIMINAR  
**Disposiciones de carácter general**

Artículo 1. Objeto.

El objeto de este decreto es la regulación del régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en el ámbito territorial de la Región de Murcia.

Artículo 2. Régimen jurídico y ámbito de aplicación.

1. El régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada se ajusta a los preceptos contenidos en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada por Ley 10/2016, de 7 de junio y demás normativa de aplicación.

2. Las actuaciones reguladas en el presente decreto son las que se realicen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

TITULO I  
**Vivienda protegida de promoción privada**

CAPITULO I  
**Disposiciones generales**

Artículo 3. Concepto de vivienda protegida.

Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta y renta y demás condiciones establecidas en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia modificada por Ley 10/2016, de 7 de junio, en el presente decreto y demás normativa de aplicación, todo ello





con independencia de que se trate de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, de viviendas en proceso de construcción o ya construidas que tuvieran previamente la condición de libres y de su financiación pública.

#### Artículo 4. Tipología de vivienda protegida.

Las viviendas protegidas de promoción privada son las promovidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este decreto.

#### Artículo 5. Clases y regímenes de las viviendas protegidas.

1. La vivienda protegida de nueva construcción es la calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este decreto y demás disposiciones que sean de aplicación.

A los efectos de este decreto se asimilarán a las viviendas protegidas de nueva construcción, las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres, siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

2. Las viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se clasifican en vivienda protegida para venta, para uso propio o para arrendamiento con o sin opción de compra, siéndoles de aplicación los siguientes regímenes:

a) Régimen general: se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 6,5 veces el IPREM.

b) Régimen especial: se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos máximos de 2,5 veces el IPREM.

3. Las viviendas protegidas podrán promoverse para fomentar la denominada vivienda sostenible, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes; un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.





## Artículo 6. Ingresos familiares.

1. Se considera unidad familiar o de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad, independientemente de la relación existente entre todas ellas.

2. Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida se calcularán de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinaran aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

Unidad de convivencia	Coficiente
Unidad de convivencia de 1 a 4 o más personas.	0.75
Familias numerosas de carácter general.	0.60
Familias numerosas de carácter especial.	
Unidades de convivencia en las que haya una o más por personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual o con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.	
Unidades de convivencia en las que haya una o más por personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.	

c) Los ingresos familiares mínimos deberán superar una vez el IPREM.

3. Cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar o de convivencia.





## Artículo 7. Modalidades de uso y acceso a la vivienda.

1. Las viviendas protegidas podrán ser destinadas para venta; uso propio; arrendamiento con o sin opción de compra, conforme a su correspondiente régimen jurídico.

2. Con carácter general, el acceso a la vivienda protegida será en propiedad o en arrendamiento.

3. Para acceder en primera transmisión a viviendas protegidas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la persona adquirente, promotora individual o arrendataria no supere el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada régimen de vivienda y cumpla los requisitos recogidos en este decreto.

b) Que las personas adquirentes, adjudicatarias o promotoras individuales para uso propio y las arrendatarias no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad y en caso de que lo sean, que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1º). Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida

2º) Situaciones catastróficas.

3º) Situaciones de violencia de género o víctima de terrorismo.

4º) Familias numerosas que adquieran una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

c) La inscripción en el Registro de personas demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia de la unidad familiar o de convivencia de la persona interesada.

## Artículo 8. Destino de la vivienda.

Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia que convivan con ella ejerzan en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.





A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa, debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

#### Artículo 9. Superficies de viviendas y sus anejos.

1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta, uso propio o arrendamiento con o sin opción de compra, aquellas que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo alcanzar los 120 cuando las personas destinatarias pertenezcan a una de las siguientes unidades familiares o de convivencia: Familias numerosas o aquellas integradas por alguna persona con discapacidad o con movilidad reducida permanente o dependientes. En caso de familias numerosas de carácter especial la vivienda podrá alcanzar 150 metros útiles o diez metros adicionales por hijo. Las mujeres embarazadas podrán alegar su situación si el futuro parto supone un cambio en la categoría de la familia.

Excepcionalmente podrán ser destinatarios de las anteriores viviendas quienes no ostenten dicha condición, cuando resulte acreditado que no existe demanda de las citadas unidades familiares o de convivencia. A estos efectos, la promotora deberá:

1º) Exponer la oferta, durante un periodo de tres meses en el correspondiente tablón de anuncios en la sede del órgano competente en materia de familia numerosa, discapacidad o dependencia que expedirá el correspondiente certificado al efecto.

2º) Simultáneamente, remitir a la Dirección General competente en materia de vivienda, una copia del anuncio expuesto en el mencionado tablón a efectos de su publicación, durante igual periodo, en el portal de la transparencia de la Administración Regional.

No obstante lo anterior, la Consejería competente en materia de vivienda remitirá a las federaciones o confederaciones de las asociaciones de discapacidad con presencia en el ámbito territorial de la región de Murcia que así lo soliciten, el anuncio conteniendo la oferta que sea objeto de exposición.

2. En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y en el Registro de la Propiedad, salvo en el caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje y/o trastero, previa a la obtención de la calificación definitiva. En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.





A efectos del cálculo del precio máximo de los citados anejos, vinculados o no a las viviendas protegidas, la superficie útil máxima computable será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

### 3. Superficies de vivienda:

a) Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie medida en proyección horizontal, limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

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.

c) Se entiende por superficie útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

d) El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, no podrán superar en ningún caso la superficie construida o útil máxima establecida para el tipo de vivienda con protección pública de que se trate en cada caso.







#### 4. Superficies de garaje:

a) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

b) Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

c) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

d) Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

#### 5. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

a) Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

b) Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

#### 6. Superficies de locales:

a) Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.





b) Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

#### Artículo 10. Ordenación técnica.

Las viviendas protegidas cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente desde la fecha de la comunicación, mediante declaración responsable, de inicio de la promoción de vivienda protegida.

#### Artículo 11. Personas promotoras.

Podrán ser promotoras de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas (en adelante la promotora) que decidan, impulsen, programen y financien con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de las viviendas.

Son promotoras para uso propio las personas físicas, individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socias o partícipes resulten personas adjudicatarias o arrendatarias de las viviendas que decidan, impulsen, programen y financien con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

## CAPITULO II Régimen legal

#### Artículo 12. Duración del régimen legal de protección.

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas se extenderá durante diez años computados a partir de la fecha de su calificación definitiva excepto que, por la Consejería competente en materia de vivienda, se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a que se refiere el apartado siguiente.

2. En caso de arrendamiento con opción de compra, la persona arrendataria podrá ejercer esta opción, una vez que la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante el plazo a que se refiere el número 1 de este artículo.

3. Las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

4. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:





a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo, sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.

b) La descalificación, a petición de la persona titular de la propiedad, que se podrá solicitar durante la vigencia del régimen legal de protección una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 13 de este decreto.

No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso, ni las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida mientras se mantenga la calificación del suelo.

c) La descalificación como sanción impuesta a través del correspondiente expediente de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia y demás normativa aplicable.

#### 5. La protección se extenderá a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción en plantas completas y distintas a las que se destinen a viviendas, de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras. Su venta y alquiler serán libres.

b) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anejos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno a la persona adquirente por tales anejos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y anejos referidos en este artículo.

6. Una vez extinguida la protección, las viviendas y elementos complementarios, quedarán sometidos al régimen establecido por la legislación común.

**Artículo 13. Descalificación de vivienda protegida a petición de la persona titular de la propiedad.**

Transcurridos cinco años contados a partir de la fecha de calificación definitiva, la persona titular de la propiedad podrá solicitar la descalificación de la vivienda, excepto en los supuestos contemplados en los números 3 y 4 apartado b) último párrafo del artículo 12 de este decreto. La Consejería competente en materia de vivienda podrá conceder la descalificación siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo, con sus intereses legales correspondientes.





## Artículo 14. Limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas.

1. Las limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección vienen determinadas por:

a) La duración del periodo de protección a que se refiere el artículo 12.

b) El destino de la vivienda durante el periodo de protección. La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona titular de la propiedad o arrendataria, la cual deberá ser ocupada dentro del plazo de seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes que será dentro del plazo de tres meses desde el retorno.

c) Las limitaciones de superficie y de precios de venta y renta de las viviendas a que se refiere este decreto.

2. Para la segunda o posterior transmisión de viviendas, no se exigirá autorización administrativa, ni el cumplimiento de las condiciones generales de acceso, en los supuestos de transmisión de la vivienda mediante subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, 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, debiéndose respetar, en todo caso, el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

3. Las limitaciones anteriores se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad en el que se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

4. Para la transmisión por la promotora en caso de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, dación en pago a favor la persona acreedora del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, se requerirá comunicación previa a la Dirección General competente en materia de vivienda. Las nuevas personas titulares tendrán obligación de atenerse a las condiciones, plazos y precios de venta y renta máximos establecidos, subrogándose en derechos y obligaciones. La mencionada comunicación deberá quedar oportunamente acreditada en la correspondiente escritura de transmisión.

## Artículo 15. Precio máximo de venta.

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas y sus anejos, tanto en primera como en segunda y





posteriores transmisiones, se establece por orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio de venta de las viviendas protegidas no podrá en ningún caso superar el límite del precio máximo legal de venta al que se refiere el apartado anterior. Este límite deberá respetarse en caso de sustituciones o cambios de calidades, aun cuando hayan sido solicitadas por las personas adquirentes.

El precio de venta será el de la compraventa. En el supuesto de adjudicación o de promoción individual para uso propio, vendrá constituido por el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe la promotora, la persona cooperativista o comunera imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo los gastos necesarios si los hubiere.

Se entenderá por gastos necesarios a estos efectos, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo; los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario y sus intereses abonados durante el periodo de construcción, considerándose como tales, entre otros, los gastos de formalización del mismo, los de notaría, Registro de la Propiedad, gestoría, impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; los de seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

3. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de los anejos, estén vinculados o no al proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los mencionados anejos será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero con independencia de que su superficie útil real sea superior.

4. En caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas para venta o uso propio que se produzcan durante el plazo legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.





## Artículo 16. Precio máximo de renta.

1. El precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos se establece por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas para arrendamiento, con o sin opción de compra, será el resultado de aplicar al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, el 5,5 % del precio máximo de venta de la vivienda protegida en alquiler.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La persona arrendadora deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el periodo de vinculación al régimen de protección.

## TÍTULO II Procedimiento

### CAPÍTULO I

## Procedimiento de calificación de vivienda protegida de promoción privada

### Artículo 17. Iniciación.

El procedimiento contemplado en este decreto, se iniciará a solicitud de la persona interesada. Las solicitudes se presentarán electrónicamente en el Registro electrónico único de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia utilizando el formulario de solicitud electrónica que estará disponible en la sede electrónica ([sede.carm.es](http://sede.carm.es)).

En la solicitud se incluirá un apartado o epígrafe en el que la persona solicitante podrá manifestar su oposición de forma expresa a que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos. En todo caso, la presentación de la solicitud implicará la autorización para que la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.





## SECCIÓN 1ª: PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

### Artículo 18. Declaración responsable.

1. Antes de iniciarse una nueva promoción de vivienda protegida, la promotora presentará una comunicación en la que declarará de forma responsable que se cumplen los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en este decreto. Sobre tal declaración, la Administración establecerá el precio máximo de venta o renta, sin perjuicio de dejar constancia de los derechos y prerrogativas de la Administración así como de las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer a que esté sujeta la vivienda según su régimen de protección.

2. Con carácter general la declaración responsable se presentará para edificaciones que comprendan edificios completos sobre una única parcela acogidos a una sola de las clases a las que se refiere el artículo 5 del presente decreto. Se podrá compatibilizar, en una misma promoción, la existencia de otras viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública.

Asimismo, podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta.

Cuando concurren distintos regímenes legales en la misma promoción se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Las promotoras de vivienda protegida presentarán la comunicación de inicio electrónicamente de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de este decreto, ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la correspondiente declaración responsable, cuyo modelo consta en anexo a esta norma, en la que recogerán los siguientes extremos:

a) Identificación de la personalidad del solicitante y, en su caso, determinación de la representación que ostente.

b) Que ostenta la titularidad de los terrenos libres de las cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto y que dispone del certificado del Registro de la Propiedad que así lo acredita, con indicación de la descripción registral del solar. Si la entidad o persona solicitante no es titular de los terrenos deberá contar con documentación acreditativa de la promesa de venta a su favor u otro título probatorio de la disponibilidad de los terrenos para construir.





c) Que dispone del proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá contener:

1º) Planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda, tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes o trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de los locales.

d) La superficie útil de cada tipo de vivienda de los garajes o trasteros con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de los locales, especificando el régimen para el que solicita la calificación.

e) Que asimismo, dispone de licencia municipal de obras, indicando la fecha de expedición.

f) Cuando se trate de promociones para uso propio agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, que cuenta con la relación de las personas socias o comuneras, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal, así como la declaración responsable de ingresos referidos al periodo impositivo inmediatamente anterior a la firma del contrato.

4. Una vez presentada la comunicación de inicio no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a las que dicha comunicación se refiera.

5. La falsedad en los hechos, documentos o certificaciones aportados a la Administración de las viviendas expedido por promotores, constructores o la dirección facultativa de las obras de construcción y rehabilitación, en su favor o de terceros, será constitutiva de infracción muy grave conforme a lo establecido en el artículo 67 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia, y sancionada con multa de 15.001 a 90.000 euros.

#### Artículo 19. De la modificación y anulación del proyecto inicial.

1. Las modificaciones de proyecto motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, que tengan lugar tras la presentación de la comunicación de inicio, se deberán notificar a la Consejería competente en materia de vivienda, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Consentimiento de las personas adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate o una declaración jurada de la promotora de que no existen viviendas vendidas, que deberá acompañarse a la comunicación de modificación.







b) Notificar la modificación con anterioridad al inicio de las obras de modificación o reforma.

2. No podrán ser objeto de modificación las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas, con aumento del presupuesto del proyecto aprobado y que supongan un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

Artículo 20. Percepción de cantidades a cuenta.

1. Una vez presentada la comunicación de inicio y antes de la calificación definitiva, podrá percibirse, de las personas que van a adquirir la vivienda, pagos en concepto de cantidades a cuenta del precio en el periodo de construcción.

La devolución de las cantidades entregadas a cuenta más el interés legal del dinero hasta el momento en el que se haga efectiva dicha devolución, se garantizará mediante la suscripción de contrato de seguro con entidad aseguradora debidamente inscrita en la Dirección General de Seguros o aval prestado por banco o caja de ahorros global suficiente que cubra los avales individuales posteriores, ambos con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden, garantizando la devolución del importe de las cantidades recibidas y sus intereses legales en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado o en la prórroga concedida.

2. Las cantidades anticipadas se depositarán en una cuenta creada al efecto con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes a la promotora y de las que sólo se podrá disponer para atender los pagos derivados de la construcción de las viviendas.

3. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se deberá hacer constar expresamente la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por la promotora.

Dicha garantía se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista. Cuando el pago del precio aplazado se instrumente a través de efectos cambiarios se identificará en la garantía el número, vencimiento e importe de los mismos.

4. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad, cuya naturaleza determine que las personas socias o partícipes resulten adjudicatarias o arrendatarias de las viviendas, que perciban, de dichas personas, cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta creada al efecto con separación de





otra clase de fondos y sólo se podrá disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

5. Las garantías de las cantidades anticipadas a las que se refiere este artículo se extinguirán cuando se ponga la vivienda a disposición de la persona adquirente, una vez obtenida la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

#### Artículo 21. Calificación definitiva.

1. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que la Consejería competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por la persona interesada se ajusta al proyecto y restante documentación declarada, incluidas las modificaciones que hayan sido comunicadas.

2. Las promotoras de viviendas protegidas, en un plazo máximo de treinta meses a partir de la comunicación de inicio, deberán presentar electrónicamente la solicitud de calificación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de este decreto.

Excepcionalmente, a instancia de la promotora, mediando causa justificada, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo hasta un máximo de diez meses.

3. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

b) Póliza de seguro de incendios y seguro de daños materiales o seguro de caución regulado en el artículo 19.1,c) y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su caso.

c) Proyecto de ejecución final, visado por el colegio profesional correspondiente, donde se recojan los documentos gráficos y escritos que definan el proyecto, especialmente, memorias, planos de ubicación, emplazamiento, usos y superficies, cotas, sección, alzados y acabados, conforme a la obra ejecutada.

d) Certificado final de obra firmado por la dirección facultativa y debidamente visado por los correspondientes colegios profesionales.

e) Certificado de la dirección facultativa de la obra en el que conste que las obras de urbanización y servicios que recoge el proyecto de ejecución final están en condiciones de utilización y cumplen con la normativa aplicable.





f) Libro de Órdenes y Asistencias debidamente cumplimentado.

g) Ejemplar de la Carpeta de la Documentación y de la Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia del Libro del Edificio.

La Administración recabará de oficio del departamento encargado de la gestión de calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el certificado de conformidad de la carpeta de calidad para su unión al expediente.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, la Consejería competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar la adecuación de la obra terminada al proyecto de ejecución final.

Si se advirtieran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, se comunicarán a la promotora los defectos a corregir, la documentación necesaria a aportar, el plazo y las condiciones para hacerlo.

Será causa denegatoria de la calificación definitiva imputable a la promotora, la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada.

5. La Consejería competente en materia de vivienda resolverá la calificación definitiva en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud.

La cedula de calificación definitiva contendrá los datos o circunstancias que, por aplicación de este decreto y demás normas vigentes, deban quedar recogidos y, en todo caso, los extremos siguientes:

a) Régimen legal de calificación, dejando constancia que las viviendas protegidas son calificadas al amparo de esta decreto.

b) Número de expediente de promoción.

c) Identificación de la persona titular de la promoción.

d) Ubicación de las viviendas, su número, superficie, calificación urbanística del suelo y la identificación de la finca registral individualizada.

e) Fecha de terminación de obras.

f) Régimen de uso de las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección y los precios de venta o renta.

6. En tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva no podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas.





## Artículo. 22. Denegación de calificación definitiva.

1. En caso de denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la promotora, las personas adquirentes de las viviendas podrán optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.

b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. La persona adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

En este caso, la denegación de la calificación definitiva podrá dar lugar a la subrogación de las personas adquirentes en el préstamo que se hubiere concedido a la promotora, una vez concedida la rehabilitación del expediente a su favor.

Del precio final de venta de la vivienda que quede por abonar a la promotora se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía, si se hubiere entregado todo o parte del préstamo, éste quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y el abono de la cuantía restante será a cargo exclusivo de la promotora.

3. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no será responsable, en ningún caso, de los daños o perjuicios que puedan derivarse para terceros como consecuencia de la denegación de la calificación definitiva por cualquier causa imputable a la promotora.

## Artículo 23. Calificación de viviendas libres como protegidas.

1. Se podrán calificar promociones de viviendas libres como viviendas protegidas de acuerdo a lo establecido en el presente decreto.

La promotora podrá solicitar la calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas cuando la vivienda se ajuste a los requisitos legales previstos.





2. La solicitud de calificación individual deberá realizarse en todo caso una vez obtenida la licencia municipal de obras y estará sometida a los procedimientos de calificación regulados en el presente decreto.

a) Si se realiza durante la construcción:

1º) Datos identificativos de la promotora.

2º) Licencia municipal de obras.

3º) Proyecto de ejecución de las obras visado, suscrito por la promotora y certificado por el arquitecto redactor, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda indicando que es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable.

4º) Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

5º) Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal en la que figuren los datos registrales de la vivienda.

Una vez terminadas las obras, la promotora deberá presentar el certificado final de obra para la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida.

b) Si la solicitud se realiza una vez terminadas las obras la promotora deberá añadir a la documentación anterior el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

## SECCIÓN 2ª: CONTRATOS

Artículo 24. Contrato.

1. Los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las viviendas protegidas, deberán incluir las siguientes cláusulas:

a) Con carácter general:

1º) La sujeción de la vivienda a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente decreto. Las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder los límites establecidos.





2º) El destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de este decreto.

3º) La obligación de la promotora, persona que vende o da en arrendamiento de:

i) Entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

ii) Entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato o título.

b) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

1º) Que la promotora o persona que vende se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato si éste fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

2º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta de la promotora de la vivienda.

3º) Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

c) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, de acuerdo a las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

2º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a las promotoras, personas que venden o dan en arrendamiento las viviendas.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá exigir copia de contrato y los documentos que estime oportunos para verificar que el





demandante de vivienda protegida cumple los requisitos establecidos en el presente decreto. En particular:

a) Para compraventa de viviendas protegidas:

1º) El contrato o escritura pública que deberá contener los extremos recogidos en el artículo 24.1, apartados a) y b).

2º) DNI/NIE/tarjeta de residencia en vigor de la personas adquirente y de las integrantes de la unidad familiar o de convivencia.

3º) Libro de familia o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar o de convivencia y la fecha de nacimiento.

4º) Declaración responsable de la persona adquirente de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre en los términos establecidos en el artículo 7.3, b) de este decreto.

5º) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar o de convivencia de la persona adquirente.

6º) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato correspondiente.

Si la persona adquirente, o algún miembro de la unidad familiar o de convivencia, no hubieran presentado declaración por no estar obligada a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable. No obstante, en caso de que se perciba un subsidio o pensión no sujeta a tributación se deberá aportar certificación del organismo competente acreditativa de los ingresos percibidos en la anualidad correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del contrato correspondiente.

7º) En el caso en que proceda, documentación acreditativa de que existen personas dependientes o con discapacidad en la unidad familiar o de convivencia, víctimas de violencia de género o de terrorismo.

8º) En el caso en que proceda, título de familia numerosa.

9º) En el caso en que proceda, sentencia de separación o divorcio y convenio regulador o separación de hecho, acreditada fehacientemente.





10º) Licencia de obras, salvo si ya se ha aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

11º) Identificación del expediente de promoción.

12º) En el caso en que proceda, aval de las cantidades entregadas por la persona adquirente a cuenta del precio de la vivienda.

b) Para arrendamiento de viviendas protegidas:

1º) El contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, que deberá contener los extremos recogidos en el artículo 24. 1, apartados a) y c).

2º) DNI/NIE/tarjeta de residencia en vigor de la persona arrendataria y de las integrantes de la unidad familiar o de convivencia.

3º) Libro de familia o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar o de convivencia y la fecha de nacimiento.

4º) Declaración responsable de la persona arrendataria de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre en los términos establecidos en el artículo 7.3, b) de este decreto.

5º) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar o de convivencia de la persona arrendataria.

6º) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del correspondiente contrato.

Si la persona arrendataria o algún miembro de la unidad familiar o de convivencia, no hubiera presentado declaración por no estar obligada a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable. No obstante, en caso de percibir un subsidio o pensión no sujeta a tributación se deberá presentar certificación del organismo competente acreditativa de los ingresos percibidos en la anualidad correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior a la firma del correspondiente contrato.

7º) En el caso en que proceda, documentación acreditativa de que existen personas dependientes o discapacitadas, víctimas de violencia de género o de terrorismo, en la unidad familiar o de convivencia.







8º) En el caso en que proceda, título de familia numerosa.

9º) En el caso en que proceda, sentencia de separación o divorcio y convenio regulador o separación de hecho acreditada fehacientemente.

10º) Licencia de obras, salvo que ya se haya aportado en el expediente de promoción o en visados de contratos anteriores.

11º) Identificación del expediente de promoción.

3. En caso de que la Consejería competente en materia de vivienda esté autorizada podrá obtener de esta Administración Pública o de otras Administraciones o entes, a través de las plataformas de interoperabilidad habilitadas al efecto o por los medios pertinentes, los documentos que se relacionan a continuación necesarios para la tramitación de este procedimiento. En caso contrario, se deberán aportar al procedimiento junto con la solicitud de visado:

a) DNI o documento correspondiente que acredite la identidad.

b) Título de familia numerosa.

c) Certificado de discapacidad o resolución relativa al grado de dependencia emitida por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

d) Declaración o declaraciones del Impuesto de la Renta sobre las personas físicas del ejercicio fiscal correspondiente a los miembros de la unidad familiar o de convivencia o, en su caso, certificado que acredite los ingresos de cada uno de los miembros expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente dicho ejercicio.

e) Certificado de la Dirección General del Catastro en el que conste de cada miembro de la unidad de convivencia, las titularidades inmobiliarias ubicadas en territorio español.

f) En su caso, certificado de prestaciones por desempleo.

g) En su caso, certificado de obtención de prestaciones sociales del Instituto Nacional de Seguridad Social.

h). En su caso, certificado de obtención de prestaciones no contributivas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.





## Artículo 25. Subsanción de la documentación.

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias o no se aporte todo o parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá un plazo de diez días para subsanación, transcurrido el cual y previo apercibimiento, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, de conformidad con lo que determine la legislación vigente.

## CAPÍTULO II Finalización del procedimiento

### Artículo 26. Resolución del procedimiento.

Al amparo de lo previsto en el artículo 28 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en este decreto y demás disposiciones de aplicación.

Consecuentemente, transcurridos los plazos establecidos en la presente disposición para resolver sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento de que se trate es desestimatoria.

### Artículo 27. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.

1. Dentro del plazo máximo de tres meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, las promotoras de vivienda protegida para venta o uso propio deberán elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación, celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación y entregar las viviendas a las personas adquirentes. Excepcionalmente, a instancia de la promotora y mediando justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

2. Dentro del plazo de quince días desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, la promotora remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda copia simple de la misma, comunicando la entrega de la vivienda a la persona adquirente.

3. Las personas que adquieran vivienda protegida para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes cuyo plazo será de tres meses desde el retorno.





#### Disposición adicional primera. Actualización de ingresos familiares.

Atendiendo a las condiciones socio-económicas se podrá modificar, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos en este decreto.

#### Disposición adicional segunda. Actualización de precios de las viviendas protegidas.

Para la determinación de los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada y régimen general se estará a lo dispuesto en la Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

Actualmente, se encuentra en vigor la 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, publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, BORM nº 96, de 27 de abril de 2019.

#### Disposición adicional tercera. Regulación de las viviendas protegidas de promoción privada.

En lo no previsto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia (modificada por Ley 10/2016 de 7 de junio), en el presente decreto y demás normativa de aplicación, a las viviendas protegidas de promoción privada en la región de Murcia les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación y supletoriamente el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

#### Disposición adicional cuarta. Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, se entiende por viviendas protegidas las viviendas calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### Disposición adicional quinta. Viviendas de protección oficial de régimen especial.

Se considerarán viviendas de protección oficial de régimen especial, a los efectos del artículo 91.dos.1,6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las viviendas calificadas, en el marco de este decreto, como protegidas de régimen especial las destinadas exclusivamente a





unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido para cada área geográfica.

Los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial se establecerán mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

**Disposición adicional sexta. Exención de devolución de ayudas regionales.**

No se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro de las ayudas recibidas a las personas beneficiarias de ayudas regionales para la adquisición de viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda regionales, cuando la vivienda sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Tampoco se exigirá la devolución de las ayudas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes de vivienda de las Administraciones Públicas aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

Las previsiones contenidas en esta disposición adicional no implicarán la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

**Disposición transitoria primera. Efectos retroactivos.**

Las disposiciones establecidas en este decreto serán de aplicación a los expedientes de calificación iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

**Disposición transitoria segunda. Régimen aplicable a las ayudas otorgadas al amparo de los planes Regionales de Vivienda 2005-2008; 2007-2010; 2009-2012 y 2014-2017.**

El régimen jurídico establecido en los planes de vivienda anteriores será de aplicación a las situaciones creadas y ayudas otorgadas a su amparo.

**Disposición transitoria tercera. Registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia.**

Hasta tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo será de aplicación la regulación del Registro de demandantes de vivienda 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.





Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y en particular:

a) El Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016.

b) El Decreto 8/2017, de 25 de enero, por el que se prorroga el Decreto 5/2015 al año 2017.

Disposición final primera. Exención de la devolución de ayudas estatales.

La exención de ayudas prevista en la disposición adicional quinta de este decreto, será de aplicación a la devolución de ayudas estatales al amparo de lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar las normas que resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».





**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO:**

**COMUNICACIÓN DE INICIO DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS**

<b>1. DATOS DEL TITULAR</b>					
NIF:	Primer Apellido:	Segundo Apellido:	Nombre:		
NIF:	Razón Social:				
Vía:	Número:			Piso:	Puerta:
Portal:	Escalera:	km:	Código Postal:	Provincia:	
Municipio:		Localidad:		Teléfono:	
Correo electrónico:					
<b>1.1. DATOS REPRESENTANTE (solo para empresas)</b>					
Nombre y Apellidos:					DNI:
<b>2. IDENTIFICACIÓN DE LA PROMOCIÓN/</b>					
<b>3. EMPLAZAMIENTO DE LA PROMOCIÓN</b>					
Municipio:		Licencia de obras nº:			
Área de ubicación de la promoción:		Fecha licencia de obras:			
		Referencia catastral de la parcela o local donde está ubicada la construcción:			
<b>4. RÉGIMEN</b>					
<input type="checkbox"/> General. <input type="checkbox"/> Especial.					
<b>5. CLASE DE PROMOCIÓN</b>					
<input type="checkbox"/> COMPRAVENTA <input type="checkbox"/> ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA <input type="checkbox"/> ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA <input type="checkbox"/> AUTOPROMOCIÓN (USO PROPIO)					
<b>6. OBRA QUE SE DECLARA</b>					
<input type="checkbox"/> Nueva construcción <input type="checkbox"/> Rehabilitación <input type="checkbox"/> Adaptación a VPO					
<b>7. PROYECTO DE EJECUCIÓN DE OBRA</b>					
<b>Identificación del técnico proyectista:</b>					
NIF:	Primer Apellido:	Segundo Apellido:	Nombre:		
Correo electrónico:					Teléfono:
Titulación:					
Colegiado en el colegio oficial de:				Nº Colegiado:	
Entidad del seguro de responsabilidad civil:				Nº de póliza:	
Nº de visado del proyecto:					
Ratifico haber redactado el proyecto de la promoción objeto de esta Declaración Responsable que contiene los planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda, tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y en su caso de los trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como de los locales.					
<b>FIRMA DEL TECNICO PROYECTISTA</b>					
<b>8. DATOS DEL TECNICO DIRECTOR DE OBRA</b>					
<b>Identificación del técnico director de obra (solo en caso de ser distinto al técnico redactor del proyecto):</b>					
NIF:	Primer Apellido:	Segundo Apellido:	Nombre:		
Correo electrónico:					Teléfono:
Titulación:					
Colegiado en el colegio oficial de:				Nº Colegiado:	
Entidad del seguro de responsabilidad civil:				Nº de póliza:	
Nº de visado de dirección de obra:					
<b>FIRMA DEL TECNICO DIRECTOR DE OBRA</b>					

19/12/2019 17:12:50  
 LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO  
 Esto 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/verificadores e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-7577894b-2727-e3dad-b0d3-00505693467.





**9. DECLARACION DEL TITULAR DE LA PROMOCIÓN**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto x/xxxx, de xx de xxxx, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el titular de la promoción o su representante legal, DECLARA:

1. En caso de personas jurídicas: que la empresa que represento dispone de la escritura de constitución de la misma y de sus estatutos, debidamente inscritos en el registro mercantil o que, como titular de la empresa individual declarada, dispongo de la documentación de índole fiscal y laboral acreditativa de constitución de la misma.
2. En caso de personas físicas: que dispongo de la documentación necesaria de acreditación de mi identidad con indicación de mi nombre y apellidos, número de identificación fiscal, así como la declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de escritura de obra nueva (para los casos de autopromoción), y en su caso, la residencia legal en este país.
3. Que ostento la titularidad de los terrenos libres de las cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.
4. Que dispongo del certificado del Registro de la Propiedad que acredita la titularidad de los terrenos libres de cargas, con indicación de la descripción registral del solar.
5. En caso de no ostentar la titularidad de los terrenos: que dispongo de la documentación acreditativa de la promesa de venta a mi favor u otro título probatorio de la disponibilidad de los terrenos para construir.
6. Que dispongo del proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente que contiene los planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda, tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes y en su caso de los trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de los locales.
7. Que en anexo a esta declaración aporto cuadro descriptivo de viviendas y anejos.
8. Que dispongo de licencia municipal de obras que indica el área geográfica en la que se ubica la promoción.
9. En caso de promociones para uso propio agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios: que dispongo de la relación de las personas socias o comuneras, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal, así como la declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la firma del correspondiente contrato.
10. Que dicha documentación estará siempre disponible y se presentará inmediatamente a la autoridad competente cuando ésta la requiera para su control o inspección.
11. Que cualquier hecho que suponga la modificación de alguno de los datos incluidos en esta declaración será comunicado a esta Administración en el plazo establecido por el decreto.
12. Que los datos y manifestaciones que figuran en este documento son ciertos y conozco lo establecido en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que determina que la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar y que la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias determinará la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como en su caso, la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el periodo de tiempo que viniere determinado las normas sectoriales de aplicación.
13. Que conozco, y he sido informado, del régimen jurídico de la vivienda protegida y eximo de responsabilidad a la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de las consecuencias de mi actuación frente a terceros, asumiendo todos los riesgos inherentes o derivados de la misma.

**FIRMA DEL TITULAR DE LA PROMOCIÓN**

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.0\_

Firmado: (titular de la declaración responsable o persona autorizada)

**Cláusula de consentimiento para cesión de datos personales**

Según el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se entiende otorgado el consentimiento para que el órgano administrativo competente consulte en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competente, de forma electrónica o por otros medios, la información necesaria, en particular, la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la resolución de este procedimiento/expediente/solicitud:

19/12/2019 17:12:50 LAJARA MARTINEZ, JOSE FRANCISCO









**ANEXO A LA DECLARACIÓN RESPONSABLE  
 DESCRIPCIÓN DE VIVIENDAS Y ANEJOS**

	TIPO (1)	USO (2)	RÉGIMEN (3)	TIPO EDIFICACIÓN (4)	m.² ÚTILES
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					

19/12/2019 17:12:50

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.



