CES
CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
DE LA REGION DE MURCIA

DICTAMEN 5 2014

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN REGIONAL DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA 2014-2016

Sesión del Pleno de 30 de octubre de 2014

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN REGIONAL DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA 2014-2016

De acuerdo con las competencias atribuidas a este Consejo por la Ley 3/93, de 16 de Julio, y de conformidad con lo previsto en su Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno, el Pleno del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, en su sesión celebrada el día 30 de octubre de 2014, acuerda aprobar, por unanimidad, el siguiente:

Dictamen

I. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio de de 2014 tuvo entrada en este Consejo Económico y Social de la Región de Murcia escrito de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por el que remite el **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016,** para que este Órgano emita el preceptivo dictamen previsto en el artículo 5. a) de la Ley 3/1993, de 16 de julio, por la que se crea el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

Conforme pone de relieve el Preámbulo del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*, la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de

viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Los sucesivos planes estatales de vivienda, desde el primero para el período 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre) hasta el correspondiente al período 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre) son instrumentos de política de vivienda, diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales, que se han articulado en torno a los siguientes elementos comunes:

a) Fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas.

b) Se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades.

c) Apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

d) Establecen unas bases de referencia a muy largo plazo.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tal y como señala el Preámbulo del Real Decreto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan estatal de vivienda se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas

a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

El éxito del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 en los próximos ejercicios dependerá, en buena medida, según afirma su Preámbulo, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo. En este sentido, el Gobierno buscará activamente complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

En cuanto a sus objetivos sustantivos, el Real Decreto destaca la vocación social del nuevo plan, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello se pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito en la actualidad no son iguales a las del pasado, especialmente para las personas con menores ingresos.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que sean más equitativas que otros programas anteriores y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Para ello dichas ayudas se articulan con las siguientes características:

- Se otorgan en función de la renta. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten esta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta.
- Se calculan en función de la renta de la unidad de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, las situaciones de unidades de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad de convivencia.
- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado.
- Financian una proporción del alquiler, sin asignar una cuantía fija, para evitar situaciones de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

Además, el Plan estatal contempla la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, que busca comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pueda servir para crear una

oferta en alquiler. Se busca, con este programa, corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, que expresamente se establece, otras aportaciones; en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa. Las viviendas así construidas permitirían, en particular, ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de ayuda al alquiler con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda sea una parte de un tratamiento de carácter integral, una parte importante eso sí, pero no la única, con lo cual se refuerza a los servicios sociales y se consigue una mayor eficacia de la intervención pública.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de dichos préstamos. La creciente dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo. Este esfuerzo es además coherente con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Los restantes programas del Plan giran en torno a la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Estos programas se diseñan con el objetivo de permitir a las ayudas que incorpora salir de los estrictos límites de las viviendas, para entrar en el contexto de los edificios, de los barrios y de la propia ciudad considerada en su conjunto, lo que tiene repercusiones importantes en relación con los potenciales beneficiarios de aquéllas, que dejan de ser los propietarios, individualmente considerados en su condición de propietarios de las viviendas, para ceder ese papel a las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y otros agentes de similares características, algo que, sin duda, agilizará la gestión. La especial naturaleza de estas subvenciones requiere que este Real Decreto, como normativa reguladora propia de las mismas, establezca limitaciones a la excepción prevista por el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, con carácter general.

Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, que inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, son un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Eu-

ropea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El Preámbulo del Real Decreto 233/2013, enumera los siguientes objetivos del Plan:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).
- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan estatal se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la

Comunidad Autónoma. En contraste con los planes anteriores y para fomentar la corresponsabilidad en este Plan se da preferencia a las actuaciones cofinanciadas. Las comisiones bilaterales de seguimiento velarán por el adecuado cumplimiento de lo convenido.

El Plan estatal fomenta la colaboración privada por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

En definitiva, a juicio del legislador estatal, es un Plan congruente y que sirve de apoyo a las reformas legislativas que en esta materia está impulsando el Gobierno, que plantea un cambio de modelo de la política de vivienda, que reorienta las metas y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.

Conforme señala el Informe de necesidad y oportunidad que acompaña al expediente remitido a este Organismo, mediante la elaboración del Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia asume los objetivos del Plan estatal y reorienta su política de vivienda a los mismos.

El **Proyecto de Decreto** objeto del presente dictamen regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el periodo 2014-2016 y contempla la gestión de las ayudas públicas determinadas en el convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento Los procedimientos de concesión de ayudas con cargo a los presupuestos generales del estado y con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma se establecerán en las bases reguladoras y las correspondientes convocatorias.

El 26 de septiembre la ministra de Fomento y el presidente de la Región de Murcia suscribieron el Convenio para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. Las notas de prensa del Ministerio de Fomento y de la Comunidad Autónoma anuncian que través de este convenio se transferirán

desde el presupuesto del Ministerio de Fomento a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 33,22 millones de euros por las subvenciones previstas en el Plan, a lo que hay que sumar las cantidades destinadas a las subsidiaciones de préstamos de vivienda a residentes en esta Comunidad y otras subvenciones correspondientes al periodo de transición entre los planes anteriores y el nuevo. Todo ello supone una inversión total por parte del Ministerio de 58,34 millones de euros.

A la inversión que destina Fomento a este Plan, que contempla ayudas al alquiler, a la rehabilitación de viviendas y a la subsidiación de préstamos hipotecarios, hay que añadir la aportación de la Comunidad Autónoma.

En las notas de prensa del Ministerio de Fomento y de la Comunidad Autónoma no ofrecen información sobre la distribución anual de las transferencias del Ministerio de Fomento a la CARM ni la cantidad que aportará la CARM.

Finalmente el Ministerio de Fomento señala que a partir de esta inversión se prevé que la participación del sector privado en las áreas de rehabilitación de edificios, regeneración y renovación urbanas ascienda a 54,48 millones de euros, lo que podría generar alrededor de 1.500 puestos de trabajo en tres años en nuestra Región.

II. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** consta del **Preámbulo**, **24 artículos** estructurados en **tres títulos**, **ocho disposiciones adicionales** y una **disposición derogatoria**.

El **Preámbulo** comienza señalando las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de urbanismo y vivienda y la relación entre la planificación del marco básico estatal y los planes regionales de vivienda y rehabilitación.

Reseña en primer lugar que el Consejo de Ministros aprobó, en abril de 2013, el Plan Integral de Vivienda y Suelo que tiene como objetivos básicos garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y la conservación, accesibilidad y eficiencia energética y puesta en valor del parque inmobiliario; y la reactivación del sector inmobiliario fomentando las actuaciones de rehabilitación, y con ella la generación de empleo y reactivación económica en general. La Comunidad autónoma de la Región de Murcia, partícipe de estos objetivos, reorienta su política de vivienda a los mismos a través del presente plan y otras medidas normativas complementarias, dirigiéndolas a las necesidades concretas de los ciudadanos de esta región.

Asimismo pone de relieve que el marco normativo para el desarrollo de este plan se materializa en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de

alquiler de viviendas y, por último, en medidas de fomento como es el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, al que complementa el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regulado por el presente decreto.

La aplicación conjunta de ambos planes se instrumenta a través de un convenio firmado al efecto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, en el cual ambas administraciones establecen los compromisos y las medidas de fomento que asume cada una de las partes, quedando la gestión de las ayudas que ambos planes recogen a cargo de la Comunidad Autónoma. Desde la firma de este convenio y la entrada en vigor del Plan Estatal la Comunidad Autónoma irá convocando las ayudas previstas en el mismo.

El Preámbulo continúa reseñando que en la Región de Murcia existe una demanda de vivienda protegida que facilite el acceso a la vivienda a los sectores con menores posibilidades económicas, y que con esa finalidad desde la normativa urbanística regional se regula una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, el presente Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 2014-2016.

Asimismo reseña que el plan tiene en cuenta que hay familias que recibieron ayudas para el acceso a viviendas protegidas de planes anteriores y que, como consecuencia de la situación socioeconómica, en la actualidad no cuentan con capacidad económica para seguir abonando los préstamos hipotecarios que constituyeron. Por ello se establece la exención de devolución de ayudas con cargo a los presupuestos regionales en los casos de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimientos de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial o en caso de que se modifiquen las condiciones de los préstamos por actuaciones al amparo del Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección a Deudores Hipotecarios sin Recursos.

También señala que se regula el régimen aplicable a las ayudas establecidas por los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012, en consonancia con el régimen establecido por el Estado, la situación socioeconómica actual, y la entrada en vigor de la nueva política de vivienda de las administraciones públicas.

El Preámbulo finaliza con un resumen de las disposiciones del **Proyecto de Decreto**.

Título Preliminar
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I
Objeto y ámbito de aplicación

El **artículo 1** dispone que *el objeto de este Decreto es la regulación del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, y contempla la gestión de las*

ayudas estatales que se determinen en el Convenio que se suscriba entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento para aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 20'132016, la gestión de ayudas públicas financiadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la regulación de la vivienda protegida a los efectos de lo establecido en la normativa estatal y regional.

Asimismo determina que en las bases reguladoras y correspondientes convocatorias que realice la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán las ayudas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y los procedimientos de concesión de las ayudas con cargo a los presupuestos generales del Estado y con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Finalmente prescribe que se requerirá un acuerdo de colaboración previo *con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se sitúe la actuación* para las ayudas correspondientes a los programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler y de fomento de regeneración y renovación urbanas.

El **artículo 2** establece que tendrán la consideración de actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las siguientes:

a) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
b) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
c) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Las actuaciones protegidas deberán desarrollarse en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

CAPÍTULO II
Condiciones generales

El **artículo 3** atribuye a la Dirección General competente en materia de vivienda la calificación como actuación protegida de las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el RD 233/2013, de 5 de abril y, a estos efectos, define la calificación provisional, calificación definitiva y visado de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda protegida.

Título I
VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I
Requisitos generales

El **artículo 4** dispone que se entenderá por vivienda protegida a efectos de este Decreto y del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, aquéllas viviendas de nueva construcción que sean así calificadas

para venta, alquiler o uso propio, por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia conforme a la normativa vigente y se destinen a domicilio habitual y permanente del adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio e inquilino.

Podrán ser calificadas como viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos en las condiciones que se establecen en el capítulo IV del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y el presente Decreto.

El **artículo 5** establece los siguientes requisitos generales de los demandantes de vivienda protegida:

a) Tener unos ingresos familiares máximos de 2,5 veces el IPREM para viviendas protegidas de régimen especial y 6,5 veces el IPREM en el resto de casos.

b) Que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad o, en caso de que lo sean, que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares.

c) Destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

El **artículo 6** dispone que los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador de 0,76 para unidades de convivencia de 1 a 3 personas y de 0,70 para las restantes.

El **artículo 7** incorpora los criterios para el cálculo de precio máximo de los anejos y determina que la superficie útil máxima de las viviendas protegidas será de 90 metros cuadrados. En el caso de familias numerosas y otros colectivos que señala el precepto, la superficie útil máxima será de 120 metros cuadrados.

El **artículo 8** contiene el régimen de vinculación expresa de una plaza de garaje y un trastero en las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio y determina que en ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

El **artículo 9** determina que los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico regional por los coeficientes establecidos en este precepto. El precio máximo de venta aplicable a garajes y trasteros no podrá superar el 60% del precio máximo de la vivienda.

Este precepto también contiene la fórmula para el cálculo de la renta máxima en los diferentes regímenes de vivienda protegida en alquiler.

Finalmente el precepto regula las condiciones para la actualización de precios máximos de renta y venta.

El **artículo 10** establece que *el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción y cuando se ha obtenido ayuda para adquisición de vivienda usada, en las segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento*

de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

CAPÍTULO II
Limitaciones a la facultad de disponer

El **artículo 11** dispone que el régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años. La descalificación voluntaria se podrá solicitar transcurridos cinco años y podrá ser autorizada previo reintegro de los beneficios tributarios o de otro tipo obtenido, incrementados con los intereses legales que correspondan.

Estas limitaciones deberán constar expresamente en la escritura de compraventa.

El **artículo 12** determina que, mientras permanezca el régimen de protección, la venta en segunda o posterior transmisión requerirá la autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, y las excepciones a este requisito. En todo caso en la transmisión no se podrá superar el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

CAPÍTULO III
Procedimientos de calificación y visado

SECCIÓN 1.ª PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

El **artículo 13** enumera los documentos que deben acompañar a la solicitud de Calificación Provisional.

El **artículo 14** establece las referencias que, en todo caso, deben constar en la Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.

Asimismo dispone que el plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.

El **artículo 15** determina que se podrán realizar obras de modificación o reforma, previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda sujeta a los requisitos y límites que contiene este precepto, siempre que se soliciten con anterioridad al inicio de las mismas.

El **artículo 16** establece los plazos máximos en los que se deberá solicitar la Calificación Definitiva de las viviendas y la documentación que debe acompañar a la solicitud.

El **artículo 17** regula el procedimiento para la Calificación de viviendas libres como viviendas protegidas.

El promotor podrá solicitar la Calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas, cuando se cumplan los requisitos aplicables a la vivienda y, en todo caso, una vez obtenida la licencia municipal de obras. El precepto enumera la documentación que debe acompañar a la solicitud que será diferente según que se realice durante la construcción o una vez terminadas las obras.

El **artículo 18** dispone que en la Calificación Provisional se podrá auto-

rizar la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública en la misma promoción, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública, o se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

Asimismo podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta, excepto cuando se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

El **artículo 19** prescribe que las viviendas protegidas que se califiquen definitivamente con destino a arrendamiento deberán permanecer en este uso durante 10 años desde 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.

SECCIÓN 2ª PROCEDIMIENTO DE VISADO DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ALQUILER DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El **artículo 20** enumera la documentación que debe acompañarse a la solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas. El plazo para presentar la solicitud de visado será de cuatro meses desde la formalización del contrato de compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

El **artículo 21** determina la documentación que se debe acompañar a la solicitud de visado de contrato de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler. Esta solicitud deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la formalización del contrato de arrendamiento.

El **artículo 22** establece que la Dirección General competente en materia de vivienda deberá realizar el visado de los contratos de compraventa o adjudicación, y arrendamiento de viviendas protegidas en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud.

Título II FINALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS

El **artículo 23** prescribe que en caso de que transcurran los establecidos en el decreto sin que se haya dictado y notificado resolución expresa se entenderá que la resolución del procedimiento de referencia tendrá carácter estimatorio.

El **artículo 24** dispone que la falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del R.D. 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.

La **Disposición Adicional Primera** fija la cuantía del MBR en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por el

Consejo de Gobierno de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 9 de este Decreto.

La **Disposición Adicional Segunda** establece las áreas geográficas homogéneas para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil de venta y renta de las viviendas protegidas y enumera los municipios, pedanías o diputaciones que se integran en cada una de ellas.

La **Disposición Adicional Tercera** determina que reglamentariamente se podrá modificar el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de las ayudas financieras.

La **Disposición Adicional Cuarta** declara la aplicación supletoria de la normativa estatal reguladora de la política de vivienda y de las viviendas de protección oficial en lo no previsto en el presente Decreto.

La **Disposición Adicional Quinta** determina que 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 233/2013, de 5 de abril, se entiende por viviendas protegidas las viviendas calificadas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La **Disposición Adicional Sexta** establece que 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, destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares 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.

La **Disposición Adicional Séptima** prescribe que a los beneficiarios de ayudas regionales para la adquisición de viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda regionales, no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro de las ayudas recibidas 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.

La **Disposición Adicional Octava** establece que las ayudas de los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012 se mantienen hasta que sean efectivas, mediante la publicación en el Boletín Oficial del Estado de una Orden del Ministerio de Fomento, las nuevas líneas de ayuda del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Publicada la Orden citada y a partir de la entrada en vigor de este Decreto, no podrá formularse solicitud de las citadas ayudas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la adquisición de

vivienda protegida de nueva construcción (calificadas de régimen general, especial, concertado o de precio limitado), la adquisición protegida de vivienda usada (libre, protegida o de precio limitado), la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, la rehabilitación de edificios y viviendas incluidas Áreas de Rehabilitación Integral, apoyo económico al inquilino, al propietario de viviendas arrendadas, y para domotización de viviendas.

La **Disposición Derogatoria Única** declara su aplicación a cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y procede a la derogación expresa de las siguientes normas:

- Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.
- Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.
- Decreto 157/2012, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, modificado por el Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

La **Disposición Final** establece la entrada en vigor del Decreto al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien concreta que sus efectos se aplicarán de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Décima del Real Decreto 233/2013 de 12 de diciembre. Asimismo determina que la Disposición Adicional Séptima será de aplicación a la solicitudes de exención de devolución de ayudas formuladas al amparo de 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.

III. OBSERVACIONES

A) De carácter general.

El **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** tiene un doble objetivo. Por un lado incorporar al ordenamiento regional las disposiciones necesarias para implementar y dotar de eficacia en el ámbito de la Región de Murcia a los programas y ayudas que establece el *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Reno-*

vación Urbanas, 2013-2016. Y por otro, regular las actuaciones que, de forma complementaria a las estatales, y con cargo a los presupuestos de la CARM se integran en el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016.

A la vista de estos objetivos esta Institución valora positivamente la elaboración del **Proyecto de Decreto** sometido a su consideración, sin perjuicio de las observaciones y sugerencias que incorpora el presente dictamen en relación con el contenido y alcance específico de sus disposiciones.

Con carácter previo al análisis del contenido del **Proyecto de Decreto**, el Consejo Económico y Social quiere dejar constancia de que es plenamente consciente de la demora así como de las incertidumbres y dificultades que se han producido en el desarrollo del *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016*.

Esta situación ha tenido como consecuencia, en primer lugar, que en la práctica desde la finalización del plazo de vigencia del Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, que desarrollaba e implementaba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 no se han concedido ayudas nuevas en materia de vivienda en nuestra Región.

En segundo lugar debe también tenerse en cuenta que la firma del Convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma en el que se concreta el desarrollo y los compromisos de las administraciones regional y estatal en relación con el Plan Estatal de vivienda y que constituye un requisito imprescindible para la gestión y la efectividad de las ayudas se ha producido el 26 de septiembre. Es decir con posterioridad tanto al momento en que se inicia la tramitación del **Proyecto de Decreto** como al de su remisión al Consejo Económico y Social.

Asimismo este Organismo debe señalar que ha tenido conocimiento de la firma del citado Convenio a través de sendas notas de prensa publicadas en los portales en Internet del Ministerio de Fomento y de la CARM. Y que en la sección de *Preguntas frecuentes sobre ayudas de vivienda* de la Dirección General de Vivienda del portal de la CARM (http://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=288&IDTIPO=240&NOMBRECANAL=Rehabilitación&RASTRO=c369$m3360) no se contiene ninguna referencia sobre el contenido del convenio, que todavía sigue apareciendo como pendiente de firma.

Respecto a la información disponible esta Institución considera conveniente reseñar que en las notas de prensa citadas no contienen información sobre la distribución anual de las transferencias del Ministerio de Fomento a la CARM ni la cantidad que aportará la CARM. Por otra parte en las repetidas notas de prensa se informa que las cantidades correspondientes a las ayudas estatales se destinan al período 2013-2016. Sin embargo, el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda está referido al período 2014-2016.

El Consejo Económico y Social no puede dejar de llamar la atención sobre

el insuficiente nivel de transparencia que esta situación pone de relieve así como de la inseguridad y sentimiento de frustración que genera para las personas destinatarias de las ayudas del Plan, para las empresas y personas que realizan su actividad en el sector y para quienes buscan un empleo o emprender en los ámbitos concernidos por el desarrollo de las medidas y programas de los Planes estatal y regional.

Por otra parte, este Organismo es consciente de las limitaciones que la ausencia del Convenio entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento impone para una adecuada articulación normativa integradora de las ayudas del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda en la forma en que lo ha venido haciendo la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en los anteriores planes regionales de vivienda. Como consecuencia de esta situación la regulación contenida en el **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** presenta notables diferencias respecto a las normas reguladoras de los anteriores planes regionales de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que son objeto de análisis en los párrafos siguientes.

El **Proyecto de Decreto** incorpora, al igual que los Decretos que aprobaron los anteriores planes de regionales de vivienda las disposiciones generales relativas al régimen jurídico de las viviendas protegidas, procedimiento de calificación y, en su caso, descalificación de las actuaciones protegidas, régimen de transmisión, zonas geográficas a efectos de determinación de los precios máximos de venta, determinación de los requisitos de los beneficiarios de las ayudas, etc.

Sin embargo, a diferencia del Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012 y de los que le precedieron, no regula el régimen jurídico de las diversas ayudas y programas integrados en el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016. El Proyecto de Decreto remite para la concreción de esta regulación específica a la normativa estatal y a lo que establezca la Administración Regional en las bases reguladoras y/o en las convocatorias de cada ayuda específica.

En este sentido es conveniente recordar que el Decreto 321/2009 diferencia entre las ayudas y programas establecidos en los Planes estatales de vivienda, con o sin aportación presupuestaria adicional de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y las establecidas adicionalmente o de forma autónoma respecto a las estatales por la Administración Regional, sin perjuicio de que la gestión de todas ellas corresponde en todo caso a la Comunidad Autónoma.

Sin embargo, la opción del **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** por esta forma de regulación conlleva una cierta indeterminación sobre el alcance de sus disposiciones. Esta indeterminación supone, a juicio de este Organismo, una merma de la seguridad jurídica que puede dificultar la accesibilidad a las ayudas del Plan y limitar su eficacia como instrumento de apoyo a la creación de empleo y de apoyo al

desarrollo económico. Esta insuficiencia resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que el *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016* supone un importante cambio en los objetivos de la política estatal de ayudas a la vivienda que, conforme señala el propio Proyecto de Decreto, es plenamente compartido por la Administración Regional.

Este cambio de orientación del Plan Estatal conlleva también importantes modificaciones tanto en los programas y las ayudas que establece como en la forma de articularlos. Por ello a juicio del CESRM resulta necesario el establecimiento de un marco normativo general e integrador de todos los programas y ayudas que componen el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda, tanto las propias del Plan Estatal como de las que establezca la Comunidad Autónoma en uso de sus competencias y recursos presupuestarios, sea con carácter autónomo o complementario respecto a las estatales.

Sin embargo, a pesar de la declaración que en este sentido realiza el Preámbulo del Proyecto de Decreto y del tenor literal de algunos de sus preceptos, un análisis detallado de sus disposiciones pone de relieve el carácter fragmentario de su regulación. Ello supone que la regulación de los instrumentos y procedimientos necesarios se limita, de forma expresa o implícita, a determinadas actuaciones contempladas en el Plan mientras que no se contiene regulación alguna para otras.

En este sentido resulta significativa la forma en que el **Proyecto de Decreto** define su objeto. Por un lado, conforme establece su **artículo 1.1**, el objeto de la norma es ***regular*** *el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 y la vivienda protegida a los efectos de lo establecido en la normativa estatal y regional*. Y, por otro, ***contemplar*** *la gestión de las ayudas estatales y de las ayudas financiadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia*.

A juicio del CESRM la utilización del término ***contemplar*** pone de relieve la ambigüedad de la regulación y pone de manifiesto la ausencia de contenido normativo referido a *la gestión de las ayudas estatales y de las ayudas financiadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia* en el **Proyecto de Decreto**. De esta forma, ya desde la definición de su objeto la norma introduce un innecesario elemento de inseguridad e indeterminación que pone en cuestión su significado jurídico y su funcionalidad en la regulación jurídica del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda.

Por otra parte, como ejemplo del carácter fragmentario de la regulación del **Proyecto de Decreto** puede señalarse el **Capítulo III**, denominado *Procedimientos de calificación y visado*, que regula en su ***Sección primera***, el procedimiento para la calificación de:

- *Vivienda protegida de nueva construcción*
- *Viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido*
- *Viviendas libres como viviendas protegidas*

Y en su ***Sección segunda*** el procedimiento de *visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas*.

Sin embargo, a diferencia de la regulación del vigente Decreto 321/2009, de 2 octubre, no contiene disposiciones sobre el procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

A juicio del CESRM la ausencia de referencia al *procedimiento para la calificación de las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación* resulta especialmente significativa si se tiene en cuenta, por un lado, que estas actuaciones se integran en uno de los únicos tres programas que, a tenor de lo establecido en el **artículo 2** del **Proyecto de Decreto**, se *considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia*.

Y, por otro, que las actuaciones de este programa son las que podrán tener una mayor repercusión en la generación de actividad y creación de empleo, lo que constituye uno de los objetivos expresos del Plan Estatal y Regional.

En el mismo sentido debe señalarse el hecho de que, al proceder el **Proyecto de Decreto** a la derogación expresa del Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012 y de los sucesivos Decretos que lo modifican, se suprimen también algunos elementos del sistema normativo de la vivienda protegida en nuestra Región. Como la regulación del Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia o del derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. A juicio del CESRM, si existen motivos que justifiquen la supresión del Registro de demandantes o del derecho de tanteo y retracto deberían exponerse en los informes que se incorporan en el expediente.

Sobre el contenido de las ayudas del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda debe señalarse que el **artículo 2.1** dispone que *se considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las siguientes:*

a) ***Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria***. *Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.*

b) ***Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas***. *Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en ámbitos de actuación previamente delimitados que precisen una actuación integral, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.*

e) ***Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas***. *Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en núcleos urbanos con necesidad de actuaciones estratégicas de rehabilitación y regeneración urbanas, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.*

Por tanto, conforme a lo establecido en esta disposición, la aportación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al Plan de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 con cargo a sus presupuestos se limitará a los tres programas citados. El CESRM, sin perjuicio de su conciencia de las importantes limitaciones existentes en el actual escenario presupuestario, considera que la Administración Regional debe ampliar su esfuerzo presupuestario a otros programas del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 que tienen un impacto directo para el cumplimiento del deber de los poderes públicos de garantizar el derecho al acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables en la situación actual, especialmente el Programa de ayuda al alquiler de vivienda y el Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.

En cualquier caso esta Institución considera que en la Memoria Económica que acompaña al expediente tramitado para la elaboración del Proyecto de Decreto deberían exponerse las razones que han llevado a la decisión de excluir de la aportación presupuestaria con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, a dichos programas dirigidos de forma directa al fomento del acceso a la vivienda de las personas más vulnerables por sus escasos recursos económicos a través del alquiler.

El CESRM quiere dejar constancia de que en ambos programas los ingresos de las unidades de convivencia beneficiarias de las ayudas en ningún caso podrán superar 3 veces el IPREM. Sin embargo, respecto a los tres programas para los que se prevé en el **Proyecto de Decreto** *la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia* adicionales a las ayudas estatales, los ingresos de los beneficiarios de las ayudas no forman parte de los requisitos a tomar en cuenta para la concesión de las mismas.

IV. CONCLUSIONES

1. El **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** tiene un doble objetivo. Por un lado incorporar al ordenamiento regional las disposiciones necesarias para implementar y dotar de eficacia en el ámbito de la Región de Murcia a los programas y ayudas que

establece el *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016*. Y por otro, regular las actuaciones que, de forma complementaria a las estatales, y con cargo a los presupuestos de la CARM se integran en el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016.

A la vista de estos objetivos esta Institución valora positivamente la elaboración del **Proyecto de Decreto** sometido a su consideración, sin perjuicio de las observaciones y sugerencias que incorpora el presente dictamen en relación con el contenido y alcance específico de sus disposiciones.

2. Como se expone en el cuerpo del presente dictamen, un análisis detallado de las disposiciones del **Proyecto de Decreto por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016** pone de relieve el carácter fragmentario de su regulación. Ello supone que la regulación de los instrumentos y procedimientos necesarios se limita, de forma expresa o implícita, a determinadas actuaciones contempladas en el Plan mientras que no se contiene regulación alguna para otras.

A juicio del CESRM esta forma de regulación conlleva una cierta indeterminación sobre el alcance de sus disposiciones. Este Organismo considera que dicha indeterminación supone una merma de la seguridad jurídica que puede dificultar la accesibilidad a las ayudas del Plan y limitar su eficacia como instrumento de apoyo a la creación de empleo y de impulso al desarrollo económico. Esta insuficiencia resulta especialmente relevante si se tiene en cuenta que el *Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016* supone un importante cambio en los objetivos de la política estatal de ayudas a la vivienda que, conforme señala el propio Proyecto de Decreto, es plenamente compartido por la Administración Regional.

3. A juicio del CESRM la ausencia de regulación y referencia al *procedimiento para la calificación de las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación* resulta especialmente significativa si se tiene en cuenta, por un lado, que estas actuaciones se integran en uno de los únicos tres programas que, a tenor de lo establecido en el **artículo 2** del **Proyecto de Decreto**, se *considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia*.

Y, por otro, que las actuaciones de este programa son las que podrán tener una mayor repercusión en la generación de actividad y creación de empleo, lo que constituye uno de los objetivos expresos del Plan Estatal y Regional.

4. La derogación expresa del Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012 implica la supresión de elementos del sistema normativo de la vivienda protegida en nuestra Región, como el Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia o del derecho de tanteo y retracto a favor de la Comuni-

dad Autónoma de la Región de Murcia. A juicio del CESRM, si existen motivos que justifiquen esta supresión deberían exponerse en los informes que se incorporan en el expediente.

5. El **Proyecto de Decreto** dispone que la aportación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al Plan de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 con cargo a sus presupuestos se limitará a los programas *de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas*.

El CESRM, sin perjuicio de su conciencia de las importantes limitaciones existentes en el actual escenario presupuestario, considera que la Administración Regional debe ampliar su esfuerzo presupuestario en la situación actual a otros programas del Plan Estatal dirigidos a garantizar el derecho al acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables, especialmente los *Programas de ayuda al alquiler de vivienda* y *de fomento del parque público de vivienda de alquiler*.

Esta Institución considera conveniente resaltar que los ingresos de las unidades de convivencia beneficiarias de las ayudas establecidas en ambos programas en ningún caso podrán superar 3 veces el IPREM. Sin embargo, respecto a los tres programas para los que se prevé en el **Proyecto de Decreto** *la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia* adicionales a las ayudas estatales, los ingresos de los beneficiarios de las ayudas no forman parte de los requisitos a tomar en cuenta para la concesión de las mismas.

En cualquier caso a juicio del CESRM, la Memoria económica que acompaña al expediente tramitado para la elaboración del Proyecto de Decreto deberían exponer las razones que han llevado a la decisión de excluir de la aportación presupuestaria con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma a los programas dirigidos de forma directa al fomento del acceso a la vivienda de las personas más vulnerables por sus escasos recursos económicos a través del alquiler.

Murcia, a 30 de octubre de 2014

Vº Bº

El Presidente del Consejo
Económico y Social
Antonio Reverte Navarro

El Secretario General del Consejo
Económico y Social.
Fulgencio Madrid Conesa [1]

1 En funciones, Acuerdo Pleno 17/12/2012

Dictámenes 2014

1.

DICTAMEN SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE LA ACTIVIDAD FÍSICA Y EL DEPORTE DE LA REGIÓN DE MURCIA.

2.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO QUE CREA EL CONSEJO ASESOR REGIONAL DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, Y REGULA SU FUNCIONAMIENTO.

3.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA REGIÓN DE MURCIA.

4.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS PLANES DE RECUPERACIÓN DE LAS ESPECIES JARA DE CARTAGENA, BREZO BLANCO, SABINA DE DUNAS, NARCISO DE VILLAFUERTE Y *SCROPHULARIA ARGUTA*.

5.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN REGIONAL DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA 2014-2016.

Composición: Compobell, S.L.
ISSN: 1135-3430
Depósito Legal: MU 673-2010

CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
DE LA REGION DE MURCIA
C/. Alcalde Gaspar de La Peña, 1 - Tlf. 968 22 13 64 - MURCIA
www.cesmurcia.es

Región de Murcia