

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

3071 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.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 Uno b) de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia, establece la base legal necesaria para desarrollar el marco normativo regional en materia de vivienda.

La mencionada Ley 6/2015, de 24 de marzo, 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.

La Ley regula, en su título III, el régimen de viviendas protegidas al que reserva un desarrollo reglamentario, a salvo de lo dispuesto en su artículo 26, relativo a la determinación de los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, que deben establecerse mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

En este marco legal, entró en vigor en mayo de 2021, el Decreto Regional 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia, que en sus artículos 15 y 16, relativos a los precios máximos de venta y de renta, remiten su determinación a una orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

Por lo que concierne a los precios referidos, está vigente la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de 24 de marzo de 2022, que estableció el módulo básico regional (en adelante MBR) y las áreas geográficas correspondientes.

Los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia establecidos en la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de 24 de marzo de 2022 mencionada han quedado desfasados por la inflación de costes provocada por la guerra de Ucrania, que ha contribuido en los aumentos del precio de la energía, lo que ha dado lugar a un aumento de los costes del sector de la construcción.

Considerando que, el sector de la construcción debe adaptarse continuamente a la creciente preocupación por la eficiencia energética, ello ha implicado igualmente un incremento en los costes directos en edificación residencial, reflejado en el "Índice de costes del sector de la construcción" que elabora el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Así para el total de la edificación, en el periodo 2021-2024, se produce un incremento de 8'72%.

Además en el "Índice de Precios de Vivienda "en la Región de Murcia, publicados por el Instituto Nacional de Estadística, resulta evidente la existencia de un incremento medio del precio de la vivienda (incluida la de segunda mano) del 8'83%; en lo que concierne al ámbito territorial de la Región de Murcia.

Por otra parte la evolución del valor tasado de las viviendas libres y protegidas en euros/m² en la Región de Murcia, nos indica un incremento del 6'65% para la vivienda libre en el último año; mientras que la vivienda protegida en ese mismo periodo de tiempo se incrementa en un 0,36%.

Si nos ceñimos a la vivienda protegida, cuyos precios están regulados, los anteriores factores puede conllevar un efecto disuasorio en la construcción y consecuentemente una disminución de la oferta de este tipo de vivienda.

Respecto de la eficiencia energética, la Directiva (UE) 2023/1791 de Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955 (versión refundida) señala que el 75% del parque inmobiliario de la Unión tiene un bajo rendimiento energético.

Resalta que la mejora de la eficiencia energética puede contribuir a un mayor rendimiento económico y que el objetivo de los Estados miembros y la Unión debe consistir en la reducción del consumo energético independientemente de los niveles de crecimiento económico.

Establece que la mejora de las medidas de eficiencia energética también repercute positivamente en la calidad del aire, puesto que el número de edificios energéticamente eficientes contribuye a reducir la demanda de combustible para la calefacción, en especial de combustibles sólidos.

Por tanto, las medidas de eficiencia energética contribuyen a mejorar la calidad del aire interior y exterior y a lograr de manera rentable los objetivos de la política de calidad del aire de la Unión que se establecen en particular en la Directiva (UE) 2016/2284 del Parlamento Europeo y del Consejo.

La reciente Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios refunde las sucesivas y nuevas modificaciones de la Directiva (UE) 2010/31.

En ella se recoge que la mayor ambición en materia de clima y energía de la Unión requiere una nueva visión de futuro para los edificios: el edificio de cero emisiones, con una demanda de energía muy baja, cero emisiones de carbono procedentes de combustibles fósiles in situ y cero o una cantidad muy baja de emisiones de gases de efecto invernadero operativas. A más tardar en 2030, todos los edificios nuevos deben ser edificios de cero emisiones, y los edificios existentes deben transformarse en edificios de cero emisiones a más tardar en 2050.

Para la nueva normativa de edificación de la UE, los Estados miembros deben establecer requisitos mínimos de eficiencia energética de los edificios y de sus elementos de forma que alcancen un equilibrio óptimo de rentabilidad entre las inversiones realizadas y los costes energéticos ahorrados a lo largo del ciclo de vida del edificio, sin perjuicio del derecho de los Estados miembros de establecer unos requisitos mínimos de eficiencia energética que sean más eficientes energéticamente que los niveles óptimos de rentabilidad de eficiencia energética.

La evolución económica descrita, la necesidad de promover el acceso a la vivienda, garantizando el mantenimiento de unas calidades, los requisitos de

diseño ecológico y eficiencia energética, así como la sostenibilidad de la misma y la necesidad de favorecer la promoción privada de vivienda protegida, hacen necesario una revisión de sus precios máximos, conforme a la regulación establecida en Decreto 99/2021, de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

En este contexto, la presente orden tiene por objeto establecer la cuantía del módulo básico regional (MBR), en aras a determinar el precio máximo de venta y renta aplicable a la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia y el encuadramiento de los municipios, pedanías o diputaciones que integran cada una de las áreas geográficas en la Región.

El Decreto del Presidente nº 31/2023, de 14 de septiembre, de reorganización de la Administración Regional, modificado por el Decreto del Presidente n.º 42/2023, de 21 de septiembre, atribuye a la Consejería de Fomento e Infraestructuras las propuestas, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno, entre otras materias, en vivienda.

En su virtud, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 38 de la Ley 6/2007, de 28 de diciembre, del Estatuto del Presidente y del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Dispongo:

Artículo 1. Cuantía del módulo básico regional.

De acuerdo con la evolución de la situación económica y social y en concordancia con los objetivos de política económica del Gobierno Regional, la cuantía del módulo básico regional (MBR) queda fijada en novecientos noventa y cinco euros (995,00) por metro cuadrado útil.

Artículo 2. Precios máximos de venta.

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables a cada área geográfica y régimen, se determinarán multiplicando el MBR por los coeficientes correspondientes de acuerdo a lo recogido en la siguiente tabla:

| Área geográfica | Régimen Especial | Régimen General |
|-----------------|------------------|-----------------|
| *ATPMS B | 1'95 | 2'08 |
| *ATPMS C | 1'73 | 1'84 |
| Singular | 1'50 | 1'60 |
| 1.ª | 1'47 | 1'55 |
| 2.ª | 1'38 | 1'45 |

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable del garaje y trastero, vinculados o no a las viviendas protegidas, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Para los garajes en superficie o en porche, no cerrado lateralmente en todos sus lados, se aplicará el límite del 20 por 100.

3. 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 3. Precios máximos de renta.

1. La renta máxima inicial anual de dichas viviendas será el 5,5% de su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento. Esta renta 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.

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.

Artículo 4. Áreas geográficas.

1. Para la determinación del precio máximo de venta y renta por metro cuadrado útil a de las viviendas protegidas, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas:

Ámbito territorial de precio máximo superior B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las siguientes zonas delimitadas, que incluyen:

Diputaciones de Cartagena: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.

Pedanías de Murcia: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zairaiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

Ámbito territorial de precio máximo superior C:

Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas).

Pedanías de Lorca: Aguaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

Área singular:

Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, La Unión y Yecla.

Pedanías de Caravaca: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

Diputaciones de Cartagena: Albuñón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

Pedanías de Lorca: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

Pedanías de Molina de Segura: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

Pedanías de Murcia: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

Pedanías de Totana: Paretón-Cantareros.

Área 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

Pedanías de Lorca: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

Pedanías de Molina de Segura: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

Pedanías de Murcia: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolises y Lo Jurado.

Pedanías de Totana: Resto de pedanías.

Pedanías de la Unión: Todas excepto casco urbano.

Área 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

Pedanías de Caravaca: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

Diputaciones de Cartagena: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

Pedanías de Molina de Segura: Resto de pedanías.

Pedanías de Mula: Todas excepto casco urbano.

Pedanías de Murcia: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

Pedanías de Yecla: Todas excepto casco urbano.

Disposición transitoria única. Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones o cesión de uso de viviendas protegidas de planes anteriores.

1. 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, permanecerá vigente la cuantía del MBR regulada por la Orden de 24 de marzo de 2022.

2. Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección, y se determinarán multiplicando el módulo correspondiente a que hace referencia el párrafo anterior por el coeficiente que se establece en la tabla siguiente, atendiendo al tipo de régimen o a la tipología de vivienda usada.

| Área geográfica | Vivienda de calificada VPO | | | Vivienda usada precio tasado - VPT (libre en 2.ª o post. transmisión) | Vivienda usada de precio Régimen limitado - UPL |
|-----------------|----------------------------|-----------------|--------------------|---|---|
| | Régimen especial | Régimen general | Régimen concertado | | |
| ATPMS B | 1'95 | 2'08 | 2'88 | 2'56 | 2,91 |
| ATPMS C | 1'73 | 1'84 | 2'34 | 2'08 | 2,58 |
| Singular | 1'50 | 1'60 | 1'80 | 1'60 | 2,24 |
| 1.ª | 1'47 | 1'55 | 1'75 | 1'55 | 2,17 |
| 2.ª | 1'38 | 1'45 | 1'65 | 1'45 | 2,03 |

Disposición final primera. Actualización de precios de las viviendas protegidas.

Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas y la determinación de las áreas geográficas regionales recogidos en esta disposición se actualizarán, de acuerdo con la evolución de la situación económica y social, mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.



Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

En Murcia, a 12 de junio de 2024.—El Consejero de Fomento e Infraestructuras, José Manuel Pancorbo de La Torre.