

## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

**1094 Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las Viviendas Protegidas de Promoción Pública o Social 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, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, asume la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En este marco la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, con clara vocación social, promueve el acceso de los ciudadanos de la Región de Murcia a la vivienda en condiciones de igualdad, si bien establece en su artículo 4.a), dentro de los principios rectores de la política de vivienda en la Región de Murcia, que la intervención de las administraciones públicas en materia de vivienda se regirá, entre otros, por los principios de orden social de promover e impulsar las acciones necesarias para que todos los ciudadanos de la Región de Murcia tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a los que tengan mayor dificultad económica para acceder al mercado inmobiliario y a grupos de población de características sociales o circunstancias específicas que los hagan más vulnerables y dotar de una oferta adecuada de viviendas públicas, prestando especial atención a colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

La Ley, en su Título II, al hablar de vivienda protegida, establece que tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable, si bien establece la distinción entre viviendas protegidas de promoción privada y de promoción pública, señalando en su artículo 26 que el precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

En ejercicio de la competencia establecida en el artículo 26 mencionado, mediante Orden de 25 de abril de 2019, de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, se determinaron los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitaron sus áreas geográficas, sin distinguir entre promoción pública o promoción privada.

No obstante, dada la finalidad de las viviendas de promoción pública o social y el destino de las mismas, y teniendo en cuenta el objetivo de amortiguar el impacto de la crisis económica y social que se vive actualmente, agravada por la crisis sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19, que ha llevado a la parálisis de sectores clave de la economía regional y al incremento de la

precariedad económica y social, se estima necesaria una orden de precios máximos de venta y renta exclusiva para las viviendas protegidas de promoción pública o social, teniendo en cuenta que el artículo 35 de la Ley de vivienda de la Región de Murcia, al hablar de la promoción pública de viviendas, señala que se trata de una actuación sin ánimo de lucro dirigida a facilitar el acceso al uso de una vivienda a familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, y el artículo 37, define las viviendas de promoción pública o social como aquéllas de titularidad pública que lleve a cabo, sin ánimo de lucro, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los ayuntamientos o cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores y cuya adjudicación estará sujeta a un procedimiento público y reglado.

Respecto de dichas viviendas de promoción pública o social, el artículo 44 de la Ley establece que están sujetas a un precio máximo de venta y renta, y que por orden de la consejería competente en materia de vivienda, se fijarán los criterios de cálculo y depreciación de dichos precios máximos.

El Decreto del Presidente n.º 29/2019, de 31 de julio, de reorganización de la Administración Regional, modificado por el Decreto de la Presidencia nº 44/2019, de 3 de septiembre, crea la Consejería de Fomento e Infraestructuras y atribuye a ésta, entre otras, la competencia en materia de vivienda.

La presente orden tiene por finalidad establecer los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de promoción pública o social, teniendo en cuenta las características y finalidad de dichas viviendas y los colectivos destinatarios de las mismas, y el encuadramiento de los municipios, pedanías o diputaciones que integran cada una de las áreas geográficas en la Región de Murcia, dejando al margen las viviendas protegidas de promoción privada, que continuarán rigiéndose por la Orden de 27 de abril de 2019.

En su virtud, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 38 de la Ley 6/2004, 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.**

La cuantía del módulo básico regional (MBR), para las viviendas protegidas de promoción pública o social, se fija en 525,50 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, en relación con la evolución de la situación económica y social y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

##### **Artículo 2. Precios máximos de venta y renta.**

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas de promoción pública o social se determinarán multiplicando el módulo básico regional (MBR) por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Área geográfica	Viviendas protegidas
*ATPMS B	2'08
*ATPMS C	1'84
Singular	1'60
1. <sup>a</sup>	1'55
2. <sup>a</sup>	1'45

\* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil será del 5% del precio máximo de venta de la vivienda protegida de promoción pública o social.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda.

4. Si transcurrido un año desde la calificación definitiva, las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento de celebrar el contrato de venta o arrendamiento.

5. Los precios máximos de venta se actualizarán conforme a las revisiones del módulo básico regional que se establezcan por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, desde la fecha de la publicación de las mismas en el BORM.

6. La renta se actualizará cada tres años, en relación con el índice de precios al consumo (I.P.C) nacional acumulado referente a dicho periodo.

### **Artículo 3. Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones.**

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de promoción pública o social en las segundas y ulteriores transmisiones, será aquél en que originariamente fue cedida, incrementándolo en la cuantía correspondiente al índice de precios (IPC) al consumo nacional acumulado. En todo caso, las viviendas protegidas de promoción pública o social sólo podrán transmitirse inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que, previamente, se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y de retracto en los términos establecidos por el artículo 8 del Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda, cuyas competencias corresponden actualmente a la Consejería competente en materia de vivienda.

### **Artículo 4. Áreas geográficas.**

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas de promoción pública o social, 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 zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo a la presente Orden, que incluye:

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 Chorrigo 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 de Yecla.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almodema, 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 Albatalla, 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, Campotéjar Alta, Campotéjar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avilese, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolides 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.

2. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.



3. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

**Disposición derogatoria.** Queda derogada la Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de 25 de abril de 2019, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas, por lo que se refiere a las viviendas protegidas de promoción pública o social, siendo de aplicación únicamente a las viviendas protegidas de promoción privada.

**Disposición final. 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».

Murcia, 9 de febrero de 2021.—El Consejero de Fomento e Infraestructuras, José Ramón Díez de Revenga Albacete.