

# LEY 6/2015, DE VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA.



Región de Murcia  
Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo  
Subdirección General de Arquitectura y Vivienda

## PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA LEY DE VIVIENDA

Es objeto de la nueva Ley de Vivienda de la Región de Murcia **aunar en un único marco legal** las actuaciones que hasta ahora se han venido desarrollando en materia de vivienda e **impulsar nuevas medidas** acordes con las necesidades de la sociedad murciana, los **PRINCIPIOS RECTORES** de la ley son:

### De orden social:

- **Apoyo especialmente a los sectores sociales más desfavorecidos**, ya sea mediante la creación de distintos regímenes de vivienda protegida, de promoción pública o privada, mediante instrumentos de mediación o a través de incentivos o ayudas.
- Fomento del **arrendamiento** de viviendas y la puesta en mercado de viviendas deshabitadas.
- Garantizar la diversidad y **cohesión social**, promoción pública de vivienda y **accesibilidad universal**.

## De Orden Medioambiental:

- Sostenibilidad de la vivienda, eficiencia energética, ahorro de agua y energías renovables.
- Garantizar la **rehabilitación del parque edificado existente**, como instrumento para la **revitalización de nuestras ciudades** y para la **generación de empleo**.

## De Orden Administrativo

- Transparencia e igualdad en el acceso a la vivienda de promoción pública.
- Simplificación administrativa, sinergia y colaboración entre administraciones.
- Establecer medidas para garantizar el conocimiento del estado del parque edificado para dirigir las políticas de rehabilitación.
- Análisis y planificación de actuaciones administrativas.

## ASPECTOS REGULADOS POR LA LEY

### DEFINICIONES

La ley recoge el principio constitucional del **derecho a la vivienda** de todos los ciudadanos.

Regula desde el inicio de la promoción hasta el fin de la vida útil del edificio e incluye a todos los agentes participantes en el proceso.

**Vivienda:** digna, de calidad, funcional, segura, habitable, accesible y construida con respeto a su entorno urbano y el medio ambiente.

**Vivienda turística:** destinada a uso temporal, sin que se presten servicios hoteleros.

### OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Conservar sus viviendas en condiciones de seguridad y habitabilidad, tal como viene estableciendo la normativa urbanística.

### OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

Conocer el estado de conservación del parque residencial de viviendas e impulsar su conservación, **REHABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD.**

Fomentar la existencia de un parque de **VIVIENDAS PROTEGIDAS**, de promoción pública o privada, adecuado a las necesidades de los ciudadanos.

Fomento del **ALQUILER** de vivienda y de la puesta en arrendamiento de viviendas desocupadas.



## **PROTECCIÓN A COMPRADORES Y ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS:**

- **Publicidad** para venta y arrendamiento **clara y veraz**.
- **Información** en el proceso de **venta o arrendamiento objetiva y suficiente** sobre las características de la vivienda y las condiciones de compra o arrendamiento y de los agentes que intervienen, tanto en primera como en posteriores transmisiones.
- **Garantías de cantidades anticipadas** en compraventa de viviendas.
- **Depósito de fianzas de contratos de arrendamiento**.

## **ANÁLISIS, SEGUIMIENTO Y PLANIFICACIÓN :**

- **El Registro de demandantes de vivienda de la Región de Murcia.**
- **El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia.**
- **El Plan de Vivienda**

## **El Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.**

- Instrumento que permite garantizar los principios de **igualdad, transparencia y concurrencia** en la adjudicación, adquisición o arrendamiento de viviendas protegidas.
- Proporcionará a la administración pública **información** actualizada **para planificar sus actuaciones en materia de vivienda protegida y reserva de suelo** para esta.

## **El Consejo de Vivienda de la Región de Murcia.**

- Órgano plural que **coordinará a todos los agentes sociales, económicos y profesionales relacionados con el sector de la vivienda.**
- Analizará la evolución del sector de la vivienda, detección de necesidades, y propuesta de líneas de actuación.**
- Fomento del **diálogo y la cooperación** entre los distintos **agentes y las administraciones públicas.**

## El Plan de Vivienda de la Región de Murcia:

La ley establece la aprobación de planes regionales de vivienda con carácter cuatrienal que, partiendo de un análisis de necesidades planteará las **políticas activas a desarrollar** por la Administración en la materia, con especial atención a los **colectivos con mayor vulnerabilidad y en coordinación con otras administraciones.**

Un inciso para hablar de los PLANES EN EJECUCIÓN:

### 1. El Plan de Vivienda 2009-2012, finalizado 3/12/14

Línea de ayuda	Nº de viviendas /beneficiarios	Subvención concedida M€
Rehabilitación	19.600	15,1
Adquisición de vivienda protegida	2.000	8,9
Promoción de vivienda para alquiler	471	5,1
Ayudas a inquilinos	1.800	4,8
Urbanización de suelo para vivienda protegida	1.100	1,4
TOTAL PLAN 2009-2012	24.971	35,3

## **El Plan de Vivienda 2013-2016, vigente**

### **- Líneas de actuación:**

- **Ayudas para alquiler de vivienda**, convocatoria cerrada 2 M€
- **Ayudas para ARRUS, rehabilitación y reconstrucción de viviendas, reurbanización, realojo y equipos técnicos**, declaradas en Murcia, Cartagena, Lorca, Jumilla y Torre Pacheco. Abiertas convocatorias.
- **Ayudas para rehabilitación de elementos comunes de edificios**, publicadas bases reguladoras BORM 17-04-15.
- Ayudas para la realización del **Informe de Evaluación de Edificios**, convocatoria cerrada, 0,4 M€
- Ayudas para el fomento de **ciudades sostenibles y competitivas**.

**Dotación económica del Plan 13-16: 58 M €**



## AYUDAS PARA LA REDACCIÓN DEL IEE

**IEE: necesario para solicitar ayudas públicas.**

**Beneficiarios:** comunidades de propietarios o propietarios únicos de edificios

- **Ayudas:** 20 €/vda o 100 m<sup>2</sup> local. Máximo 500 € y 50 % coste.

**Contenido del IEE: Conservación, accesibilidad, eficiencia energética.**

## AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

**1. Obras en elementos comunes** edificios anteriores a 1981, 70 % vda habitual o destinados a alquiler.

**TIPOS DE OBRAS: Conservación, Calidad, Ajustes razonables**

**Ayudas Estatales: 35 % coste subvencionable 11.000 €/vda o 100 m<sup>2</sup> local**

**Ayudas CARM: 35 % de la ayuda del Estado resultante.**

## ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

**ARRU:** Ámbito de actuación declarado a propuesta de las CCAA, y Aprobado mediante acuerdo de comisión bilateral: **convenio Ministerio-CARM-AYTO.**

### 1. Actuaciones subvencionables.

- a) **Obras** de mantenimiento e intervención **en elementos comunes** e instalaciones de edificios incluida la parte de instalación común que afecte a las viviendas, para su adecuación a la normativa vigente.
- b) Mejora de la calidad y sostenibilidad del **medio urbano**:
  - Urbanización y reurbanización de espacios públicos
  - Mejora de la accesibilidad de espacios públicos.
  - Mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, materiales, gestión de residuos, protección biodiversidad.
- c) **Demolición y reconstrucción de viviendas** (calif energética mín B)

Programas de realojo temporal y gastos oficinas y equipos de gestión.

## ÁREAS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

### 2. Beneficiarios:

Quien asuma la ejecución integral de la actuación: AAPP, comunidades propietarios, entes gestores.

No compatible con actuaciones aisladas de rehabilitación.

### 3. Ayudas:

Máximo **35 %** coste subvencionable actuación.

Máximo: **11.000 €/vda** rehabilitada.

**30.000 €** por vda reconstruida.

2.000 €/vda para reurbanización.

4.000 €/año ud convivencia a realojar, máx tres años.

500 €/vda para equipos de gestión.

## **Siguiendo con la Ley...RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

- Viviendas de **promoción pública o promoción privada.**
- Destinadas a los **sectores más vulnerables de la sociedad** en el acceso a una vivienda, con ingresos reducidos o en riesgo de exclusión social.
- **Domicilio habitual** o permanente en régimen de **propiedad o arrendamiento.**
- Régimen de **protección y precios de venta y renta regulados por la Administración Pública.**
- **Medidas de impulso** para la promoción, adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas.
- Vivienda **calificada por la Administración Regional** en atención a las necesidades y **características concretas de nuestra población** e independiente de la regulación de otras administraciones.



## Volviendo un momentito al Plan REGIONAL DE REHABILITACIÓN Y VIVIENDA 2014-2016....LA VIVIENDA PROTEGIDA...

### - Clases de vivienda protegida:

- **Vivienda protegida** con destino a venta, alquiler o uso propio.
- **Vivienda Pública de alquiler en rotación o alquiler protegido** RD 233/2013

### 1. Vivienda protegida

- **Destino:** domicilio habitual y permanente de su usuario.

### - Requisitos del demandante:

- **Ingresos máximos:** 2,5 IMPREM Régimen especial, y 6,5 IPREM para el resto de regímenes.
- No disponer de otra vivienda en la misma localidad.

### - Condiciones de la vivienda:

- **Superficie máxima 90 m<sup>2</sup>, o 120 m<sup>2</sup>** para familias numerosas, personas con movilidad reducida o dependientes.

- **Superficie máxima computable garaje 25 m2 y trastero 8 m2.** Vinculados a vivienda salvo renuncia adquirente.

- **Precio máximo de venta:** se mantienen áreas, módulos y coeficientes de los regímenes especial y general del plan anterior.

- Precio máximo de renta 5,5 % precio máximo de renta.

- **Régimen legal:**

- **10 años desde la calificación definitiva.**
- **Permanente** en suelo destinados a vivienda protegida mientras se mantenga la calificación del suelo.
- Descalificación en 5 años desde calificación definitiva.
- Autorización de segundas transmisiones por la DGAVS durante el régimen legal.
- Destino arrendamiento durante 10 años, posible venta con opción de compra con deducción del 30 % de los alquileres satisfechos.
- Procedimientos de calificación provisional y definitiva y posibilidad de calificación de viviendas individualmente.

**Exención de devolución de ayudas CARM en caso de dación en pago.**

La ley de vivienda también contempla....

### **PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.**

-La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia llevará a cabo políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler de vivienda, que podrán ser entre otras:

- **Intermediación** entre profesionales, propietarios y arrendatarios.
- **Incentivos** para la puesta en alquiler de viviendas desocupadas.
- Medidas de **apoyo** dirigidas a los propietarios de viviendas desocupadas.
- **Información** y apoyo en trámites para la obtención de ayudas.

### **COLABORACIÓN ENTRE AGENTES Y PROFESIONALIZACIÓN DEL SECTOR DE LA VIVIENDA.**

- Énfasis en el establecimiento de **cauces de colaboración** con Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, colegios profesionales y entidades financieras.

- **Registro de homologación de agentes vinculados con el sector de la vivienda.**

**MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN**



Región de Murcia  
Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo