

# **POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE MURCIA**

Zaragoza, 25 de junio de 2004

Quiero felicitar al Grupo PROGEA por haber tenido la iniciativa de organizar estas jornadas sobre "Políticas Municipales de vivienda", cuyo enfoque desde la Administración Local es sin duda fundamental, tanto por la implicación que los municipios tienen en el desarrollo de las políticas de vivienda como por las iniciativas que desde siempre se han puesto en marcha y que han incidido en el desarrollo de dicho sector.

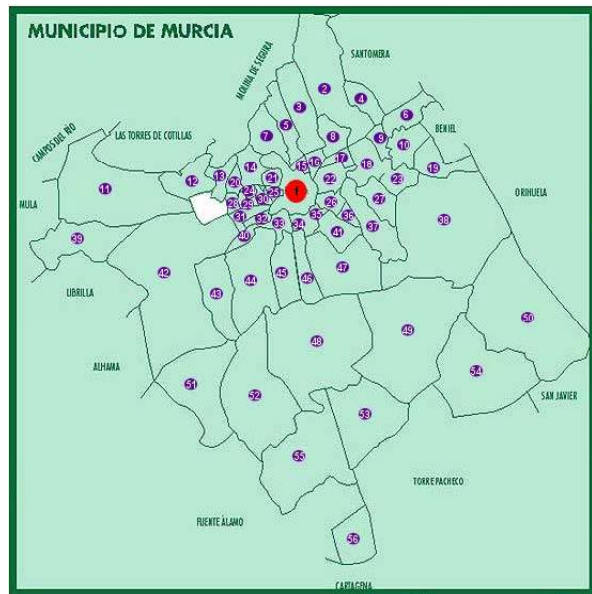
Pero sin duda, es un orgullo disponer de la oportunidad de hablar hoy aquí de la política de vivienda en mi ciudad, Murcia, de la que soy Alcalde desde 1995.

En los últimos años, Murcia ha experimentado un continuo y destacado desarrollo. Contamos con más de

400.000 habitantes (7ª ciudad española) distribuidos en 900 Km<sup>2</sup> de superficie, de los que el 45% vive en torno al núcleo urbano central de 18 Km<sup>2</sup> y el resto en 57 núcleos de población dispersos, con poblaciones que oscilan entre los 600 y los 17.000 habitantes.



# REGIÓN DE MURCIA



El PGOU vigente se aprobó en 2001 al amparo de la nueva legislación nacional y autonómica en materia de suelo, clasificando el conjunto del territorio en:

Suelo Urbano.....4,8%.....42,7 millones de m<sup>2</sup>  
 Suelo Urbanizable.....29,1%.....258 millones de m<sup>2</sup>  
 Suelo no Urbanizable....62,2%.....550,8 millones de m<sup>2</sup>  
 Sistemas Generales.....3,8%.....34 millones de m<sup>2</sup>

Desde esa fecha y hasta el momento, el dinamismo de la actividad económica y la gestión del suelo ha propiciado la ordenación de más de 66 millones de m<sup>2</sup> de suelo, generando mediante planes parciales amplios sectores dotacionales, de servicios para el bienestar de la población, así como 2,4 millones de m<sup>2</sup> de titularidad pública procedentes del 10% del aprovechamiento.

<b>SUPERFICIE TOTAL ORDENADA EN SUELO URBANIZABLE (m<sup>2</sup>)</b>			
	Usos Residencial	Usos Económico	TOTAL
S. URBANIZABLE SECTORIZADO	14.858.097	9.713.546	24.571.643
S. URBANIZABLE SIN SECTORIZAR	40.999.334	334.783	41.334.117
<b>TOTAL EN SUELO URBANIZABLE</b>	<b>55.857.431</b>	<b>10.048.329</b>	<b>65.905.760</b>

La gestión del planeamiento urbanístico ha propiciado también que el número de viviendas construidas en Murcia

mantenga un ritmo creciente en los últimos años, tal y como se detalla en la siguiente estadística:

1995	3.227
1996	2.482
1997	3.666
1998	4.369
1999	3.427
2000	3.700
2001	4.384
2002	4.111
2003	5.766
2004 (ener-marz)	2.610

De estas 37.742 viviendas nuevas, 7.348 corresponden a VPO y 30.394 son de promoción libre.

En Murcia, como en toda España, el proceso del suelo, las expectativas económicas, los tipos de interés y el incremento en el tiempo de amortización ha provocado una fuerte subida de los precios de las viviendas.

Hablar de Planes de Vivienda hoy no es una novedad. De hecho, las Administraciones Públicas tenemos la

obligación de promover las condiciones necesarias para que todos los españoles podamos disfrutar de una vivienda digna y asequible.

Esto, que parece una obviedad, no es tan sencillo de conseguir, puesto que no siempre la existencia de los planes garantiza su éxito. Son muchos los elementos que pueden influir en el éxito o en el fracaso de un Plan de Vivienda. Es más estamos siendo testigos de una batería de informaciones dispares, dependiendo de las fuentes que realicen el estudio, acerca del incremento del precio del suelo, de su repercusión en el precio final de la vivienda, de los esfuerzos cada vez mayores que han de hacer las familias españolas para adquirir su primera vivienda, etc.

No obstante, Murcia sigue siendo una de las Comunidades Autónomas donde el coste del metro cuadrado de vivienda de nueva construcción es de los más bajos de España, concretamente 1.112,96 €. Según datos extraídos del último boletín del Ministerio de Fomento, si comparamos este precio con otras Comunidades Autónomas de menos de 2 millones de habitantes, sólo en Extremadura y Castilla La

Mancha el metro cuadrado es más barato que en Murcia. Y lo mismo sucede si tomamos como referencia a las comunidades del Arco Mediterráneo.

Partiendo de estas reflexiones, hay que decir que el Ayuntamiento de Murcia siempre ha favorecido políticas de cohesión social para los colectivos con más necesidad de apoyo, protegiendo a las familias numerosas, a los jóvenes, a los discapacitados, promoviendo la gestión de cooperativas, o a través de los procedimientos de venta asistida, y siempre buscando mecanismos que permitieran superar los problemas de accesibilidad a una vivienda.

Por ello se viene trabajando sobre todo desde el año 1995 en el impulso y construcción de viviendas para jóvenes menores de 35 años. El balance obtenido hasta ahora indica que 1.675 jóvenes murcianos han conseguido acceder a su primera vivienda con la tutela y el apoyo de la política municipal.

La realidad de una demanda creciente de jóvenes entre 20 y 35 años que desean emanciparse y adquirir una vivienda



nos obliga a impulsar medidas de apoyo que faciliten este objetivo, de modo que nuestros primeros esfuerzos han ido encaminados a facilitar la adquisición de esa vivienda en propiedad al mayor número de jóvenes de nuestro municipio.

El Plan Municipal de vivienda que hemos puesto en marcha en la ciudad de Murcia para el cuatrienio 2003-2007 supone un apoyo prioritario a los jóvenes, pero sin olvidar por ello a otros colectivos que seguirán siendo destinatarios de futuras actuaciones.

Para ello, ponemos suelo residencial municipal procedente en su mayoría del 10% del aprovechamiento urbanístico, con el fin de destinarlo a la venta, mediante el procedimiento de concurso público, para la construcción de viviendas protegidas con precio final establecido.

El sistema es sencillo: Se trata de convocar concursos de suelo a precio tasado, no superior al 15% del precio máximo de venta de la promoción resultante sometida a protección pública. De este modo, limitando la repercusión sobre el

precio final es posible que una vivienda de 90 m<sup>2</sup> cuadrados, con plaza de garaje y trastero, no supere los 99.000 euros.

El desarrollo del programa se realizó mediante colaboración con la iniciativa privada, con lo que se dinamiza el mercado de la promoción y de la construcción de viviendas protegidas, en menos tiempo que el que supondría acudir a los procedimientos habituales.

Nuestros destinatarios en esta fase del proceso fueron promotores, constructores y cooperativas interesados en adquirir los solares a ese precio y someterse a las condiciones establecidas por la Administración municipal en el Pliego de Condiciones que rige el mencionado concurso.

El adquirente del suelo firma un contrato administrativo especial, al amparo de lo establecido en el artículo 5.2,b del Texto Refundido de la Ley de Contratos 2/2000, de 16 de Junio, por el cual el licitador debía presentar, entre otros documentos:

- Un Anteproyecto de la promoción

- Una Memoria Técnica de Calidades y Materiales
- El estudio económico financiero de la promoción

En el plazo máximo de tres meses desde la apertura de las proposiciones presentadas, el Ayuntamiento adjudica la venta del solar a la mejor opción constructiva, utilizando como elementos objeto de baremación:

- La reducción en el precio comprometido de venta de las viviendas que se construyan.
- Las mejoras constructivas y de materiales ofertadas.
- La disminución en los plazos de terminación de las promociones o de obtención de la declaración definitiva de viviendas protegidas.

Adjudicada y notificada la venta del solar, el adquirente debe presentar en el plazo máximo de cuatro meses el proyecto básico del grupo de viviendas objeto de la promoción; en un mes el proyecto definitivo y a partir de la obtención por el promotor de la declaración provisional de viviendas protegidas, el adjudicatario tiene un plazo de treinta

meses para ejecutar las obras y solicitar la declaración definitiva de vivienda de protección pública.

Estamos hablando de un plazo total de treinta y ocho meses, desde que se admiten las proposiciones.

Al margen de los plazos máximos legales, se estimó que éstos se pueden acortar en función de la agilidad de la administración municipal en calificar los proyectos y también en función de la disminución de los plazos de terminación de las obras.

Igualmente el Ayuntamiento se reserva determinadas facultades, contempladas en los Pliegos, como son la vigilancia, supervisión y control de las obras, y comprobación del cumplimiento de los plazos de ejecución, incluidas las penalidades por demora en el cumplimiento de éstos últimos, con lo que se pretende garantizar el cumplimiento del contrato objeto del concurso, que no es otro que el éxito de la promoción en los términos en que ha sido objeto de adjudicación, mediante un facultativo inspector de las mismas, designado al efecto por la Concejalía de Vivienda.

Dentro de esta oferta se contempla también la posibilidad de una cesión gratuita de los bajos comerciales a favor del Ayuntamiento, por lo que la valoración definitiva se ve disminuida y a cambio la Administración municipal se hace con espacios necesarios para la ubicación de servicios y dependencias.

Todo este proceso no es sino una apuesta firme del Ayuntamiento de Murcia por incrementar la oferta de suelo a precio inferior al de mercado, dinamizando con ello la promoción de viviendas protegidas en un número suficiente como para hacer frente a la demanda ostensible, especialmente de nuestros jóvenes, y favoreciendo la estabilización de los precios medios de las viviendas en el mercado libre.

El primer Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Murcia acerca de la enajenación de parcelas destinadas a la construcción de viviendas protegidas para jóvenes se adoptó el 29 de Diciembre de 2003.

En total, estamos hablando de una primera oferta que se compone de 21 solares municipales, con capacidad para construir un máximo de 534 viviendas de protección pública en zonas de “nuevos desarrollos urbanos”, estudios de detalle o planes parciales. El programa continuará de forma paulatina a través de la cesión de parcelas procedentes del 10% del aprovechamiento urbanístico generado por el desarrollo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, del que ya se ha aprobado 118 Planes Parciales, 97 Residenciales y 21 Terciarios, con la consiguiente reserva de suelo o volumen para viviendas protegidas.

Los jóvenes constituyen un colectivo susceptible de beneficiarse de la vivienda protegida pública, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener 35 años o menos
- No haber tenido una vivienda en propiedad (protegida o libre)
- Ser una vivienda de primer acceso.
- La vivienda ha de destinarse a residencia habitual y permanente de forma que los compradores no puedan

venderla ni ceder el uso durante 10 años. --Asimismo no podrá ser objeto de descalificación voluntaria durante el plazo de 15 años.

- Figurar empadronado en Murcia.
- La vivienda no puede superar los 90 metros ni los 120 en caso de familias numerosas.
- Ingresos mínimos anuales entre 6.190,80 € (1 SMI) y 34.049,4 € (5,5 SMI).

En cuanto al precio máximo de la vivienda, éste se calcula por el valor del solar sumado a los costes de la promoción, y no puede superar el precio máximo que sea aplicable por metro cuadrado de superficie útil al área geográfica en la que se ubique la promoción.

Durante el ejercicio 2003 y hasta el mes de mayo del 2004, los precios del módulo han sido:

AREA	VIVIENDA	GARAJE Y TRASTERO
SINGULAR	895,20 €	537,12 €
AREA 1	813,82 €	488,29 €
AREA 2	756, 92 €	454,15 €

AREA 3	687,83 €	412,70 €
--------	----------	----------

La Comunidad Autónoma de Murcia ha actualizado el precio del módulo (Decreto 42/2004, de 14 de mayo) aplicable al área 1ª -donde se ubica la mayoría de las pedanías pertenecientes al municipio de Murcia- situándolo en 920,37 € para la venta y 811,23 € para el alquiler. Y para el área singular -casco urbano consolidado de Murcia y ensanches delimitados en el propio decreto- el precio se ve incrementado en un 10% más.

La novedad de esta norma en cuanto a la promoción de viviendas para los jóvenes y colectivos especialmente protegidos, es la ampliación del área singular a otras pedanías antes no contempladas en la misma, a petición del Ayuntamiento de Murcia, por lo que entendemos eso potenciará más la construcción de viviendas protegidas en nuestro municipio.

Paralelamente, desde la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se han adoptado una serie de medidas para potenciar la construcción de viviendas protegidas



mediante una modificación de la Ley del Suelo 1/2001, de 24 de abril, en la que se prevé que el planeamiento podrá calificar suelo con destino a este uso específico y determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento, estableciéndose una reserva obligatoria del 10 % de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable, excepto para los desarrollos de mínima densidad.

En este sentido, el 2 de Octubre de 2003, se firmó un Convenio con la Cooperativa Joven Futura, una iniciativa de jóvenes murcianos, que se comprometía a adquirir suelo rústico para destinarlo a la construcción de viviendas para jóvenes. A su vez, la Administración tanto Regional como Local, se comprometían a recalificar dicho suelo, siempre que se mantuviera el fin para el que se convino.

La iniciativa ha sido absolutamente satisfactoria. Estamos hablando de la urbanización de 340.000 metros en zona de expansión de la ciudad -y por tanto atractiva y bien comunicada-, lo que supone la construcción de unas 3.500 viviendas exclusivamente para jóvenes, de 70 m<sup>2</sup> útiles con

plaza de garaje y trastero, con un precio no superior a 89.000 €.

En cuanto al procedimiento que tienen que seguir los jóvenes que quieran adquirir una vivienda y que reúnan los requisitos antedichos, habrán de dirigirse al promotor adjudicatario del solar donde pretende vivir -no es necesario pues apuntarse a ninguna lista de espera- con el que podrán firmar el contrato de compraventa o de opción de compra de la vivienda y solicitar, en su caso, el visado correspondiente de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con el fin de solicitar las ayudas correspondientes.

Con objeto de facilitar también este proceso, la Concejalía de Vivienda ha concertado con los promotores adjudicatarios la firma en todos los casos de un mismo contrato tipo con el comprador, cuyas cláusulas están consensuadas entre la Dirección General de Consumo, la Dirección General de Vivienda y la Federación de la Construcción, como **SISTEMA DE GARANTIAS**, puesto que habrán de depositar una copia del mismo en la Concejalía de

Vivienda, que comprobará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para ser comprador, en este caso de vivienda joven, y con ello proteger más aún a los destinatarios de las viviendas comprendidas en el Plan Municipal.

No obstante, el Ayuntamiento de Murcia, con el fin de posibilitar el máximo nivel de información y ayudas a los jóvenes y en un futuro, a todos aquellos decididos a adquirir su primera vivienda, ha puesto en funcionamiento **cuatro herramientas** que consideramos van a facilitar notablemente dicho proceso:

1) Creación de la **página Web del Plan de Vivienda municipal** ([www.murcia.es/pvm](http://www.murcia.es/pvm)) donde se ofrece amplia información gráfica acerca de las parcelas que comprende la oferta actual de suelo; la situación del concurso, del proyecto o de la obra; realiza un cálculo automático de las ofertas, información a promotoras, etc.

2) Apertura de una **Oficina de información**, cuyo objetivo es dar información personalizada acerca del Plan de

Vivienda Municipal (oferta actual y futura) y vigilar el proyecto constructivo según el Pliego de Condiciones firmado por los promotores adjudicatarios.

3) Un **Manual del Comprador de Vivienda** que acerca aún más al ciudadano a los derechos y obligaciones legales que le asisten a la hora de adquirir una vivienda protegida.

4) El Ayuntamiento ha contratado también **un teléfono de Asistencia Legal gratuita** para todos los ciudadanos a través del cual el abogado responde a las dudas que pueda tener el futuro adquirente (902-903092).

La conclusión debe ser por tanto positiva, en el sentido de que nos sentimos capaces de cumplir nuestro compromiso de esta legislatura de generar suelo suficiente para propiciar la construcción de 5.000 viviendas especialmente para jóvenes. Es más, los esfuerzos han ido encaminados -tal y como se ha explicado a lo largo de la ponencia- a controlar y garantizar el proceso constructivo, mediante los mecanismos que la Administración pone a nuestro alcance y, por otro

lado, dotar al Plan de herramientas eficaces de forma que el ciudadano tenga garantizado hasta el final todo el proceso, incluida la firma del contrato y la solicitud de las ayudas.

Actualmente, la demanda de adquisición de vivienda de jóvenes y de familias es superior a las 7.000 unidades. No obstante, el total de viviendas en marcha en el municipio de Murcia en la oferta actual para jóvenes es de 3.000 viviendas, contando las incluidas en la oferta de suelo municipal más las viviendas de las Cooperativas en marcha. Estos datos nos hacen pensar que el compromiso mencionado anteriormente puede verse satisfecho con holgura, puesto que nuestra intención es seguir trabajando en la oferta de suelo futuro a favor de quienes más lo necesitan.

En estos momentos desarrollamos también convenios específicos de carácter urbanístico para promover la construcción de viviendas protegidas a precio tasado con propuestas a promotores que garanticen el uso de una parte del suelo a estos fines y dejar el resto a libre, de manera que en breve plazo de tiempo podamos disponer de más de 7.000 viviendas de VPO en Murcia.

Muchas gracias.

**Miguel Ángel Cámara Botía**  
*Alcalde de Murcia*