

Proyecto de Orden, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en su artículo 26.1.4, le atribuye la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En ejercicio de dicha competencia se aprobó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, para establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, al definir en su artículo 2 la vivienda con protección pública establece que las mismas deben cumplir, entre otras condiciones, el precio que se establezca reglamentariamente por la Comunidad de Madrid. El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, dispone en su artículo 12.2 que el precio máximo de venta será establecido mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Sin embargo, tras la entrada en vigor del reglamento no se fijaron nuevos precios para las viviendas protegidas manteniendo los de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta viene dada por el paso del tiempo pues, tras más de quince años, los precios máximos que se fijaron han quedado desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento del 30% de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial provocando un impacto mayor en el precio final de la vivienda. A ello hay que añadir los efectos que la inflación está teniendo en todo el territorio nacional que, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, se sitúa en torno al 30% para el período que va desde abril de 2008, año de la entrada en vigor de la Orden 116/2008, hasta septiembre de 2023. Todo lo cual ha provocado un descenso en el número de viviendas protegidas iniciadas en la Comunidad de Madrid.

La orden, a través de la actualización de precios, pretende impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos con la viabilidad de las promociones.

Por esta razón, teniendo en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda, así como las circunstancias sociales y de mercado de cada localidad o ámbito intraurbano, con base a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico (relación del precio de la vivienda y la renta media de los hogares) que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, se procede a actualizar los precios máximos de las viviendas con protección pública y a reajustar la zonificación de algunos municipios como Boadilla del Monte y Tres Cantos que pasan de la zona B a la zona A o San Agustín de Guadalix que pasa de la zona C a la B atendiendo al precio de venta de la vivienda libre y el nivel de renta media por hogar, y los municipios de la zona D que se unifican con los de la zona C debido al impacto de los costes de construcción.

El contenido de esta orden y su tramitación se ajustan a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general que implica hacer efectiva la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna, siendo éste el instrumento adecuado para contribuir a su realización, dado que la situación que ha atravesado el sector de la construcción ha evidenciado un desfase entre los precios existentes y los costes de construcción, lo que en la práctica ha generado un descenso elevado del número de viviendas con protección pública en nuestra Comunidad.

La orden se elabora de acuerdo con el principio de proporcionalidad, ya que, atendiendo a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, contiene la regulación imprescindible para el cumplimiento de su finalidad.

Conforme al principio de seguridad jurídica, se adecua a la Constitución Española y a la legislación autonómica en la materia, produciéndose la iniciativa normativa de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico, en el ejercicio de los títulos competenciales que habilitan al desarrollo normativo que

contiene el proyecto, concretando lo dispuesto en el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

En aplicación del principio de transparencia al regularse aspectos parciales en materia de vivienda, la elaboración de la norma está exenta de la consulta pública. El trámite de audiencia e información públicas se ha realizado elevando consulta al Consejo para el Diálogo Social y recabando la opinión de las asociaciones y organizaciones más representativas en la materia. Asimismo, una vez aprobada, la orden será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, y racionaliza en su aplicación los recursos públicos asignados a la Consejería para el ejercicio de las competencias atribuidas en la materia.

Para la elaboración de esta orden se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, del Consejo de Consumo, del Consejo para el Diálogo Social, así como los informes de impacto social de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con la potestad reglamentaria atribuida a los Consejeros por el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y con las competencias del artículo 1 del Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, así como la atribución específica de desarrollo normativo del artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto de la norma.*

La orden tiene por objeto establecer los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Los precios máximos de venta establecidos en esta orden serán de aplicación a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Reglamento de Viviendas con Protección

Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Artículo 3. Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas.

A efectos de determinar el precio máximo de venta y renta, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, se consideran las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior, comprensivas de los municipios que se enumeran a continuación:

Zona A, integrada por los siguientes municipios:

Alcobendas,
Boadilla del Monte,
Las Rozas de Madrid,
Madrid,
Majadahonda,
Pozuelo de Alarcón,
San Sebastián de los Reyes y
Tres Cantos.

Zona B, integrada por los siguientes municipios:

Ajalvir,
Alcalá de Henares,
Alcorcón,
Algete,
Aranjuez,
Arganda del Rey,
Arroyomolinos,
Brunete,
Ciempozuelos,
Cobeña,
Collado Villalba,
Colmenarejo,
Colmenar Viejo,
Coslada,
El Escorial,
Fuenlabrada,
Fuente el Saz de Jarama,
Galapagar,
Getafe,
Humanes de Madrid,
Leganés,
Mejorada del Campo,
Moraleja de Enmedio,
Móstoles,

Navalcarnero,
Paracuellos de Jarama,
Parla,
Pinto,
Rivas-Vaciamadrid,
San Agustín de Guadalix,
San Fernando de Henares,
San Lorenzo de El Escorial,
San Martín de la Vega,
Torrejón de Ardoz,
Torrelodones,
Valdemoro,
Velilla de San Antonio,
Villanueva de la Cañada,
Villanueva del Pardillo y
Villaviciosa de Odón.

Zona C: integrada por el resto de municipios de la Comunidad de la Madrid.

Artículo 4. Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento serán:

a) Precio básico.

Zona A: 2.450 euros.
Zona B: 2.110 euros.
Zona C: 1.900 euros.

b) Precio limitado.

Zona A: 2.820 euros.
Zona B: 2.430 euros.
Zona C: 2.180 euros.

Artículo 5. Actualización anual de los precios máximos de venta.

Los precios máximos previstos en esta orden se actualizarán automáticamente el primero de enero de cada año, a partir del día 1 de enero de 2025, de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización.

La dirección general competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2025.

Disposición adicional primera. De las viviendas de protección oficial de promoción pública.

A efectos de calcular el precio máximo de venta regulado en la disposición adicional segunda del Decreto 74/2009, de 30 de julio, las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial se asimilan a las viviendas de precio básico.

Disposición adicional segunda. De las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación estatal del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será el previsto será de 1,5 el precio máximo legal, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta.

Disposición adicional tercera. De las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en segundas o posteriores 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. A estos efectos, las viviendas de régimen especial y las de régimen general se equiparán a las viviendas de precio básico y las viviendas de régimen concertado se equiparán a las viviendas de precio limitado.

2. La misma equiparación establecida en el apartado anterior, se utilizará para la venta de las viviendas protegidas calificadas para arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva.

Disposición transitoria única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.

La aplicación de los precios de esta orden a los procedimientos de calificación provisional iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, que se encuentren pendientes de obtener dicha calificación a esa fecha, exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el promotor solicite expresamente su aplicación.
- b) Que no existan adquirentes o adjudicatarios que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio.
- c) En el caso de que el suelo sobre el que se vaya a desarrollar la promoción haya sido adjudicado por las Administraciones Públicas o Entidades dependientes de las mismas con anterioridad a la entrada en vigor de la orden y en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada expresamente la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».