
Nuevos precios de las viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid

El pasado 22 de febrero de 2024, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (“BOCM”) la Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios máximos de las viviendas con protección pública en la región (la “Orden”).

Legal flash Urbanismo

11 de marzo de 2024



Aspectos clave

- > Se modifica la zonificación de la Comunidad de Madrid a efectos de la determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas.
- > Se actualizan los precios máximos de las viviendas con protección pública.
- > Se prevé una actualización anual automática de los precios máximos previstos en la Orden a partir del 1 de enero de 2025.
- > Se podrán aplicar los precios establecidos por la Orden a procedimientos de calificación provisional ya iniciados siempre que se cumplan ciertos requisitos.



Introducción

El principal objetivo de esta Orden es impulsar y fomentar, a través de la **actualización** de los **precios máximos de venta** de las **viviendas con protección pública**, 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.

Estos precios máximos de venta no se habían modificado desde la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda. En consecuencia, la actualización responde a la necesidad de actualizar los precios máximos de venta tras más de quince años, teniendo en cuenta la inflación de costes debido a factores como la pandemia de la COVID-19, el incremento en los precios del petróleo y del gas, y los nuevos requerimientos normativos relacionados con la eficiencia energética.

Ámbito de aplicación

- **Ámbito objetivo:** La Orden pretende establecer los precios máximos de venta de aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de vivienda 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 (“RVPP”).
- **Ámbito subjetivo:** Los principales destinatarios de la Orden son los promotores de viviendas con protección pública, así como los individuos que pretendan comprar una vivienda de estas características.
- **Ámbito temporal:** De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición final única, la Orden ha entrado en vigor el mismo día de su publicación en el BOCM.

Aspectos más relevantes de la Orden

Reajustes a la zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de la Comunidad de Madrid

- La Orden establece una zonificación en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid en tres zonas (A, B y C), según el precio de venta de la vivienda libre y el nivel de renta media por hogar, eliminando la anteriormente existente zona D, que se unifica con la actual zona C.
- Los municipios de Boadilla del Monte, Tres Cantos y San Agustín de Guadalix cambian de zona a una con precios más elevados (los dos primeros pasan de la zona B a la zona A y el último pasa de la zona C a la zona B). Lo mismo sucede en el caso de los municipios que en la Orden 116/2008 se ubicaban en la zona D, que ahora se encuadran en la zona C.



Determinación y actualización de los precios máximos de las viviendas con protección pública

- > La Orden establece, en función de la zona, tanto el precio básico como el limitado, por metro cuadrado de superficie útil, aplicable para la venta y el arrendamiento. Estos precios máximos de venta son los siguientes:
 - Precio básico:
 - Zona A: 2.450 euros.
 - Zona B: 2.110 euros.
 - Zona C: 1.900 euros.
 - Precio limitado:
 - Zona A: 2.820 euros.
 - Zona B: 2.430 euros.
 - Zona C: 2.180 euros.
- > A efectos de calcular el precio máximo de venta de las viviendas de promoción pública conforme a la Disposición Adicional Segunda del RVPP, las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial se asimilan a las viviendas de precio básico.

Actualización anual automática de los precios máximos

- > La Orden establece que los precios máximos se **actualizarán** automáticamente el **1 de enero de cada año**, a partir del 1 de enero de 2025, conforme a la variación porcentual del índice de precios al consumo (“IPC”).
- > A efectos informativos, la autoridad autonómica competente en materia de vivienda deberá publicar anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2025.

Planes Estatales de vivienda 2005-2008 y 2009-2012

- > En relación con las viviendas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Plan Estatal de 2005-2008, aprobado por el Real Decreto 801/2005, el precio máximo de venta será de 1,5 el precio máximo legal correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez sea actualizado mediante la aplicación del IPC desde la fecha de calificación provisional hasta la de venta.
- > En el caso de las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio o para arrendamiento (cuando hayan transcurrido 25 años desde su calificación definitiva) y acogidas a las medidas de financiación del Plan Estatal de 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, su precio máximo de venta se identificará con el máximo que corresponda a una vivienda protegida calificada



provisionalmente, siempre y cuando tengan el mismo régimen y ubicación. A estos efectos, (i) las viviendas de régimen especial y régimen general se equiparan a las de precio básico y (ii) las de régimen concertado, a precio limitado.

Procedimientos de calificación provisional iniciados con anterioridad a la Orden

- > La Disposición transitoria única de la Orden señala que ésta podrá aplicarse a las viviendas que hayan **iniciado el procedimiento para obtener calificación provisional con anterioridad a su entrada en vigor**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - Que lo solicite expresamente el promotor.
 - Que no existan adquirentes o adjudicatarios que hayan suscrito ya contratos al amparo de los precios anteriores, o hayan entregado cantidades a cuenta de estos.
 - En el caso de que la promoción se vaya a desarrollar en suelos adjudicados por las Administraciones Públicas o Entidades dependientes de las mismas con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden, que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del Área de Conocimiento e Innovación o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573