

**MEMORIA EXTENDIDA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL 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.**

**FICHA DE RESUMEN EJECUTIVO**

<b>Consejería/Órgano proponente</b>	Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras  Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	<b>Fecha</b>	Febrero de 2024
<b>Título de la norma</b>	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		
<b>Tipo de Memoria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Extendida <input type="checkbox"/> Ejecutiva		
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	El proyecto normativo de referencia tiene por objeto establecer los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	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.		
<b>Principales alternativas consideradas</b>	No se han considerado otras alternativas puesto que el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, y modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno, prevé que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establezca por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y dado el transcurso del tiempo desde la aprobación 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		

	<p>801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, resulta necesario establecer nuevos precios con arreglo al reglamento.</p> <p>La posibilidad de modificar la Orden 116/2008, de 1 de abril, se ha descartado puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada.</p>
<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>	
<b>Tipo de norma</b>	Proyecto de orden de la Comunidad de Madrid.
<b>Estructura de la Norma</b>	La orden consta de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y una disposición final única.
<b>Informes a los que se somete el proyecto</b>	<p>Para la tramitación del proyecto de orden se han solicitado los siguientes informes:</p> <p><b>Preceptivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informes de impacto por razón de género, y de orientación sexual, identidad y expresión de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</li> <li>- Informe de impacto en materia de infancia, adolescencia y familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.</li> <li>- Informe de coordinación y calidad normativa, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.</li> <li>- Informe de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.</li> <li>- Informe del Consejo de Consumo.</li> <li>- Informe del Consejo para el Diálogo Social.</li> <li>- Informe de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.</li> <li>- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.</li> </ul>

	<p><b>Facultativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.</li> <li>- Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.</li> </ul>
<p><b>Trámite de participación: consulta pública / audiencia e información públicas</b></p>	<p>Conforme al artículo 5.4. e) 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 en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, se prescinde del trámite de consulta pública.</p> <p>De acuerdo con el artículo 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, sobre el trámite de audiencia e información públicas, se ha consultado el Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo único, apartado 4 de la Orden de 27 de abril de 2018, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, por la que se da publicidad a las normas de organización y funcionamiento acordadas por el Consejo de Diálogo Social de la Comunidad de Madrid.</p> <p>Así mismo, se ha dado audiencia a las siguientes organizaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)</li> <li>- Colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)</li> <li>- Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM)</li> <li>- Federación de Municipios de Madrid (FMM)</li> </ul> <p>En virtud del artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, y del 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación sometió a audiencia e información públicas la propuesta normativa durante el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de su publicación en el Portal de Transparencia que tuvo lugar el 4 de diciembre de 2023.</p>
<p><b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b></p>	
<p><b>ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS</b></p>	<p>Esta orden se elabora en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12.2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y en virtud de los artículos 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de</p>

	<p>Madrid, así como el 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.</p>	
<p><b>IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO</b></p>	<p>Efectos sobre la economía en general</p>	<p>La actualización de los precios tiene un impacto económico positivo. De un lado, porque el incremento del precio de las viviendas con protección pública se ajustaría al aumento que han experimentado los costes de construcción en los últimos años, con ello se impulsaría la edificación de nuevas viviendas, se incentivaría la competencia en el mercado inmobiliario, se facilitaría la promoción de viviendas con protección pública por los diferentes agentes y se incrementaría la oferta de este tipo de viviendas. Además, se renovarían el parque de vivienda para hacerlas más funcionales, confortables y eficientes. De otro lado, teniendo en cuenta los datos de renta media por hogar se podría dar respuesta a la demanda de vivienda de obra nueva en propiedad, así como en arrendamiento. Finalmente, se generaría empleo.</p>
	<p>En relación con la competencia</p>	<p><input type="checkbox"/> La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> La norma tiene efectos positivos sobre la competencia.</p> <p><input type="checkbox"/> La norma tiene efectos negativos sobre la competencia.</p>

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<input type="checkbox"/> Supone una reducción de cargas administrativas. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>  <input type="checkbox"/> Incorpora nuevas cargas administrativas. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>  <input checked="" type="checkbox"/> No afecta a las cargas administrativas.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma:	<input checked="" type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.  <input type="checkbox"/> No afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid.
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma:	<input type="checkbox"/> Implica un gasto. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>  <input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso. <i>Cuantificación estimada: en euros (€)</i>
	La norma tiene un impacto por razón de género.	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo
	La norma tiene un impacto en materia de infancia, adolescencia y familia.	<input type="checkbox"/> Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input checked="" type="checkbox"/> Positivo
	Informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género.	<input type="checkbox"/> Negativo <input checked="" type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo

<b>OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS</b>	Unidad de mercado. Promoción de vivienda pública. Impacto territorial.
<b>OTRAS CONSIDERACIONES</b>	Ninguna

---

## 1. INTRODUCCIÓN

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación estima, de acuerdo artículo 7 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 en la Comunidad de Madrid, realizar una memoria extendida de la propuesta normativa por el impacto económico positivo que genera, los efectos positivos que produce sobre la competencia, porque genera ingresos, tiene un impacto positivo en materia de infancia, familia y adolescencia, y porque se han valorado otros impactos que pudiera tener sobre la unidad de mercado, la promoción de vivienda pública o de carácter territorial. Todo ello conforme a la consideración que ha realizado al respecto la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en su informe de 29 de enero de 2024.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, 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. Dicha Orden es la 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.

Según datos del Boletín Anual del Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) correspondientes al ejercicio 2022, el número de viviendas protegidas iniciadas ha pasado de un total de 90.531 viviendas en 2008 a 10.510 viviendas en 2022 (4.918 en el primer semestre de 2023), es decir, alrededor de un 88% menos. En cuanto al número de viviendas protegidas terminadas, se ha pasado de un total de 68.587 viviendas en 2008 a 9.221 viviendas en 2022 (3.588 en el primer semestre de 2023), esto es, en torno a un 87% menos. En la Comunidad de Madrid, el número de viviendas calificadas provisionalmente en el año 2008 fueron 23.514 frente a las 3.224 calificadas en 2022 (1.163 incluido el mes de septiembre de 2023), lo que supone un 86% menos; las viviendas calificadas definitivamente en 2008 fueron 16.623 frente a las 3.466 calificadas en 2022 (1.539 incluido el mes de septiembre de 2023), lo que implica un descenso del 80%.

Entre las causas que han provocado este descenso en el número de viviendas protegidas que se promueven pueden destacarse las siguientes:

1. Los precios máximos de las viviendas protegidas llevan sin actualizarse desde el año 2008.
2. La crisis financiera e inmobiliaria.
3. La fuerte restricción en la concesión de financiación y una menor estabilidad en el empleo imposibilitó el acceso a la compra de cualquier tipo de vivienda a amplios sectores de la población.
4. A partir de 2013, la supresión de las subsidiaciones de la financiación convenida y las ayudas a la entrada para la compra de vivienda protegida.

Además, según los últimos índices de costes del sector de la construcción (base enero 2015=100) publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el coste ponderado de consumo de materiales y mano de obra para actuaciones de edificación residencial ha ascendido desde 95,31 puntos en 2008 a los 120,39 en 2022 (124,14 en julio de 2023), lo que supone un incremento aproximado del 30%. Este aumento de costes viene motivado fundamentalmente por un incremento del precio de

la energía, de las materias primas y su transporte, y las mejoras en las edificaciones que se han incorporado en el Código Técnico de la Edificación, lo que ha supuesto una mejora en la calidad de las construcciones en aspectos tan importantes como consumos energéticos, accesibilidad o equipamientos comunitarios, entre otros. La utilización de metodología BIM en el desarrollo de los proyectos, o la industrialización de algunas fases del proceso constructivo, que mejoran sustancialmente la eficiencia en el modelo productivo y la calidad del producto final, han mitigado una parte de la subida de los costes, pero no han sido suficientes para compensarlos. 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, es de un 31,2% (un 29,3% en nuestra región) desde abril de 2008, año de la entrada en vigor de la Orden 116/2008, hasta septiembre de 2023.

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 sensible 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.

La presente 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 coste de construcción.

En atención a la recomendación efectuada por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid en su informe de 29 de enero de 2024, se pasa a explicar el proceder para la determinación de los precios máximos de venta de la vivienda protegida.

Para establecer los precios máximos de venta de la vivienda protegida se han analizado de manera detallada diferentes cuestiones relevantes para la actualización de los precios de vivienda protegida. Con ella se pretende la adaptación a la subida del coste de construcción producida en los 15 años transcurridos desde la publicación de la orden en el año 2008, manteniendo la accesibilidad a la vivienda protegida frente a la libre en cuanto a precios tanto de compra como de alquiler, de forma que pueda ser asumido por el mayor número de hogares posible.

Los aspectos que se han considerado para fijar los nuevos precios son:

- 1. Incremento del precio de la construcción:** Principalmente se ha valorado la evolución del precio de la construcción residencial que según el “Índice de costes del sector de la construcción. CNAE 2009. Base 2015”, publicado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, entre 2008 y julio de 2023 ha tenido un incremento de un 28,89 %, es decir, cercano al 30%.
- 2. Evolución del precio de la vivienda nueva en Madrid:** Se ha analizado, según datos del INE, la evolución del precio de la vivienda nueva en Madrid entre 2008 y el primer trimestre de 2023. Contrastado este dato con la elevada subida del precio de la construcción, se ha puesto de manifiesto un notable incremento de los gastos frente a los precios finales del producto que reduce de manera notable el posible beneficio de su promoción; lo que a su vez origina una menor inversión en la construcción de más viviendas. También se han analizado los datos publicados por Sociedad de Tasación sobre la evolución de los precios de la vivienda en la

Comunidad de Madrid, así como la diferencia entre el precio de la vivienda protegida y la vivienda nueva y de segunda mano.

- 3. Incidencia del coste de la construcción en el precio de la vivienda:** Además del precio de construcción, se han examinado los diferentes precios que determinan el valor final de la vivienda. En particular, el valor del suelo según el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Del análisis de los datos se observa un sustancial incremento del coste de la construcción desde el 2008 a la actualidad, y un ligero incremento en el precio del suelo (referidos a las medias nacionales). Durante este periodo de evolución, el peso del precio de la construcción ha aumentado significativamente sobre el precio final de la vivienda. La incorporación de nuevas exigencias básicas de ahorro de energía (HE), unido al incremento de materias primas y la energía produce el aumento del precio en el proceso constructivo, encareciendo la promoción de nuevas unidades residenciales y trasladando esos aumentos en la reducción del margen de beneficios y/o encarecimiento sustancial del valor final. El incremento de los costes constructivos no es el único factor determinante del precio final de la vivienda, pero con el incremento producido tiene un peso importante para establecer los precios de venta.
- 4. Incremento de índice de precios al consumo:** Según los datos publicados del IPC, que se ha incrementado en un porcentaje del 31,2% (29,30% en la Comunidad de Madrid) desde el año 2008, se puede apreciar que la evolución en este tiempo ha sido similar al índice de precios de la construcción cuyo incremento está también próximo al 30%.
- 5. Evolución de la renta por hogar:** Del análisis la renta media y mediana equivalente por hogar desde el año 2008 hasta 2022 según el INE, la evolución de la renta media por hogar en la Comunidad de Madrid supone una variación al alza del 17,61%. A la vista de los datos de renta por hogar, en principio, una actualización de los precios máximos para la vivienda protegida que supongan un aumento en torno a este porcentaje no supondrían, respecto al existente actualmente, un aumento en la dificultad de acceso a la vivienda de protección.

**6. Precio de la construcción en Madrid:** Se ha estimado el coste de construcción en Madrid utilizando la herramienta “Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid”. Según se establece en los “Costes de referencia de edificación 2022 elaborado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura”, puede adoptarse un coste de referencia de 1.103,90 €/m<sup>2</sup> construido y 1.379,88.- € para metro cuadrado útil.

**7. Incidencia del coste de la construcción en los precios de referencia para establecer los precios máximos de venta de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid:** Se ha valorado la incidencia del coste de construcción en el precio de la vivienda considerando que el precio final de venta de una vivienda es la suma de los costes de su promoción y los beneficios obtenidos en el proceso. Teniendo en cuenta todos esos factores se ha obtenido el incremento que sería necesario realizar en el precio actual para incorporar el coste actualizado del precio de la construcción.

**8. Valores máximos para la actualización:** Teniendo en cuenta el valor de la construcción según los datos obtenidos, se considera que éste es el mismo para determinar el valor del precio en todas las zonas. Se ha estimado un valor del suelo para cada una de las zonas del precio máximo de venta de la vivienda de precio básico (VPPB) y a partir de ahí se ha hallado el valor del precio máximo de venta para la VPPB en las diferentes zonas, considerando el incremento del precio de la construcción.

En cuanto a la vivienda protegida de precio limitado (VPPL), con unos precios de venta más elevados, se ha considerado que el porcentaje de actualización debe ser menor puesto que el precio de la construcción supone menor impacto en el precio final de la vivienda al ser este más elevado.

**9. Renta media por hogar en relación al IPREM:** Se ha estudiado la renta media por hogar en distintos municipios de la Comunidad de Madrid que resulta según datos del INE algo superior a la media nacional. Por otro lado, el IPREM en 2023

está fijado en 8.400.- €/año en 14 pagas, según las condiciones para el acceso a vivienda protegida de precio básico o limitado en función del IPREM.

**10. Valores de venta y renta con la actualización del precio:** Se ha realizado un análisis para valorar cómo afectaría la actualización del precio en el incremento de los valores tanto en venta como en renta para las superficies más habituales de vivienda protegida procurando que no se destinen más del 30% de los ingresos.

**11. Precios medios alquiler Comunidad de Madrid:** Finalmente, se han analizado los precios de alquiler en municipios de en la Comunidad de Madrid.

Analizados todos los aspectos mencionados, como resumen se puede señalar que la determinación de los precios se ha realizado por tanto considerando los siguientes parámetros:

1. El incremento del índice de precios al consumo (IPC) que, desde el 2008 hasta el momento de elaboración del proyecto normativo, ha sido en torno a un 30%.
2. El aumento del precio de la construcción que, en este periodo, ha sido alrededor de un 30%, afectando por igual a todas las zonas de la Comunidad de Madrid. En este sentido, si trasladamos el coste de la construcción al precio final de venta de las viviendas protegidas establecidos actualmente para las zonas C y D apenas se cubrirían los gastos de construcción, tasas y honorarios.
3. El incremento medio de las rentas en la Comunidad de Madrid que, desde el año 2008, se sitúa en torno al 17,61%. El porcentaje de subida difiere según el municipio, siendo superior en alguno de ellos.
4. El porcentaje de actualización del precio limitado debe ser inferior al del precio básico para que la venta y renta de las viviendas protegidas de precio limitado no pierdan el carácter de asequibles respecto a la vivienda libre. Para ello, se ha reducido la diferencia entre el precio de venta de la vivienda de precio básico y la de precio limitado pasando del 25% actual al 15%.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha hecho uso de la “Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid” para determinar el precio de construcción, resultando un precio por metro cuadrado construido de 1.103,90.-€ y 1.379,88.- € para metro cuadrado útil.

El precio máximo de venta de una vivienda está definido por la suma del precio de suelo (VRS), más el precio de construcción (Vc) que debe ponderarse por otros gastos como: *generales, financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Con base a lo anterior y para hallar los precios actualizados se han estimado los porcentajes que se recogen a continuación.

**Para las viviendas de precio básico**, la actualización estaría en torno a los siguientes valores:

V.P.O. RÉGIMEN GENERAL - V.P.P. - V.P.P.B.	ZONA A	ZONA B	ZONA C
VIVIENDA	1.940,48	1.576,64	1.394,72
<b>Módulos actualizados</b>	<b>2.450,00</b>	<b>2.110,00</b>	<b>1.900,00</b>
incremento en porcentaje	26,26%	33,83%	36,23%

**Para las viviendas de precio limitado**, la actualización se efectúa aplicando sobre el precio básico un 15%.

V.P.P.L.	ZONA A	ZONA B	ZONA C
VIVIENDA	2.425,60	1.970,80	1.743,40
<b>Módulos actualizados</b>	<b>2.820,00</b>	<b>2.430,00</b>	<b>2.180,00</b>
incremento en porcentaje	16,26%	23,30%	25,04%

A parte de la justificación del cálculo de los precios que establece la orden, la Abogacía General sugiere que se recoja en esta memoria las razones a las que obedece la alteración de la zonificación. Atendiendo a la petición, la alteración de la zonificación responde a que el aumento del precio de la construcción adquiere más relevancia en el precio final de la vivienda que otros elementos como pudiera ser el valor del suelo.

Además, la transformación urbanística de los municipios, el crecimiento y distribución de la población que se ha producido desde la anterior orden de precios, ha llevado a reajustar la zonificación pasando de cuatro zonas a tres.

La evolución de los municipios integrados en la Zona C y en la Zona D no ha seguido un criterio definido que, aparentemente, haga que se tengan que mantener los municipios en zonas diferentes.

Por último, y en relación con todo lo anterior, se ha estimado mantener los municipios incluidos en las zonas A y B pero con las incorporaciones que se señalan a continuación, con arreglo al incremento del precio de la vivienda en estos municipios y la renta media por hogar. Así, Tres Cantos y Boadilla del Monte pasan de la zona B a la A, y San Agustín de Guadalix de la zona C a la B. Se ha tenido en cuenta el precio de la vivienda libre en esos municipios y el nivel de rentas media por hogar según los datos consultados.

## **2. FINES Y OBJETIVOS.**

La presente 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.

## **3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN**

La orden se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de

marzo, en particular a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación 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.

Asimismo, se ajusta al principio de **proporcionalidad** ya que, atendiendo a la evolución de los precios de construcción, a la evolución de los precios 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**, en lugar de aseverar la exención del trámite de la consulta pública, resulta más preciso como informa la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, que se ha prescindido de la consulta pública prevista en el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, dado que la propuesta normativa regula un aspecto parcial de la vivienda con protección pública, el precio. El trámite de audiencia e información públicas se ha realizado elevando consulta al Consejo para el Diálogo Social, recabando la opinión de las asociaciones y organizaciones más representativas en la materia y publicando el proyecto y su MAIN en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid. Asimismo, una vez aprobada, la orden será objeto de publicación en dicho portal.

Finalmente, se adecúa al principio de **eficiencia**, ya que esta norma no conlleva nuevas cargas administrativas con respecto a las ya existentes.

Con arreglo a lo señalado por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se elimina la mención que se hacía en este punto de la MAIN y en el Proyecto de Orden sobre las *cargas administrativas como innecesarias o accesorias* porque la norma no conlleva cargas administrativas. También se elimina *lo relativo a la racionalización en su aplicación de los recursos públicos asignados a la Consejería para el ejercicio de las competencias atribuidas en la materia* porque la norma no conlleva, en principio, un incremento del gasto o disminución de los ingresos respecto de los autorizados y previstos en el presupuesto corriente, ni compromete fondos de ejercicios futuros.

#### **4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS**

No se han considerado otras alternativas puesto que el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, y modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno, prevé que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establezca por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y dado el transcurso del tiempo desde la aprobación 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, resulta necesario establecer nuevos precios con arreglo al reglamento.

La posibilidad de modificar la Orden 116/2008, de 1 de abril, se ha descartado puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada.

#### **5. PLAN ANUAL NORMATIVO**

La norma proyectada no está incluida en el Plan normativo de la Comunidad de Madrid para la XIII Legislatura (2023-2027). Sin embargo, tras más de quince años sin

actualizar los precios de las viviendas con protección pública en nuestra región, resulta necesario establecer unos precios que permitan impulsar y fomentar la edificación de este tipo de viviendas para atender a la demanda que hay sobre las mismas.

## 6. CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA NORMA

### 6.1. CONTENIDO

La orden que se propone consta de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, una disposición derogatoria única y una disposición final única.

La parte dispositiva regula el objeto de la orden, el ámbito de aplicación, la zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinar los precios máximos de las viviendas protegidas, los precios máximos y su actualización.

Conforme a la precisión que realiza la Abogacía General sobre el artículo 3, que regula la zonificación, se elimina la referencia a la determinación de los precios máximos de renta que principia el artículo, quedando sólo la alusión al precio máximo de venta en orden a evitar cualquier duda interpretativa. La redacción queda con el siguiente tenor: *«A efectos de determinar el precio máximo de venta, 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».*

Respecto a la regulación de la actualización prevista en el artículo 5, la Abogacía General recomienda, con arreglo a lo manifestado en el trámite de audiencia e información públicas, en aras de una mayor seguridad jurídica, hacer constar claramente que la actualización automática de los precios se aplicará directamente a partir del 1 de enero de cada año, con independencia de su publicación. En este sentido, se ha incluido un último párrafo en el artículo 5 que reza: *«Los precios actualizados serán de aplicación a partir del día 1 de enero de cada año, con independencia del momento de su publicación».*

A través de las disposiciones adicionales se establece la equiparación de las viviendas de protección oficial y de las viviendas protegidas acogidas a medidas de financiación estatal para poder calcular, conforme a la terminología establecida en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, los precios de dichas viviendas en segundas y posteriores transmisiones.

La Abogacía General de la Comunidad de Madrid indica que, sin perjuicio de que la inclusión de estas disposiciones adicionales pueda resultar necesaria y oportuna, se torna complicado comprender su contenido por la remisión a normas que a su vez se remiten a otras anteriores. Por ello, conmina a incorporar en la MAIN una explicación detallada sobre este particular, explicitando el modo en que se han decidido las citadas equiparaciones para dotar de mayor inteligibilidad a su regulación.

En cuanto a la disposición adicional primera, se ha visto oportuno por razón de la materia que regula la nueva orden, establecer la asimilación de las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial a las viviendas con protección pública de precio básico a efectos de poder calcular su precio máximo.

La disposición adicional segunda del Decreto 74/2009, de 30 de julio, establece «1. *El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial, en la misma fecha y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección*». Por tanto, sino se establece la asimilación prevista en la orden no se podría calcular el precio de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública porque, conforme a la disposición transcrita, dicho precio será el 80 por 100 del establecido, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial, y no hay establecido un precio para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial. La opción de equipararlas a las de

precio básico sigue la línea de lo establecido en la disposición adicional tercera apartado 1 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, que establece que serán de aplicación a las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de promoción privada calificadas como viviendas de protección oficial de régimen general acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

En cuanto a la disposición adicional segunda, se ha considerado oportuna su inclusión en la orden porque la determinación del precio de venta de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 801/2005, de 12 de diciembre, no ha sido pacífica ya que el artículo 33.2. de dicha norma dice que *«será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 32 de este real decreto, 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»*. Al establecer una horquilla, entre 1,5 y dos veces, podría quedar a elección del promotor el coeficiente a aplicar para determinar el precio de venta. En línea con lo que establece el apartado segundo de la disposición adicional tercera del Decreto 74/2009, de 30 de julio, se ha aprovechado la oportunidad normativa para fijar en 1,5 veces el precio de venta de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas al Plan Estatal 2005-2008.

Por último, la disposición adicional tercera de la orden se hace necesaria, también por razón de la materia, desde el momento en que el artículo 25 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, dice que *«las viviendas de esta modalidad (viviendas protegidas para arrendamiento) podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla»*, y el artículo 34 que reza *«El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores 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, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla»*, pues en dicha norma se prevén tres regímenes de

viviendas protegidas: especial, general y concertado que no coinciden con el régimen de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid que es único y se diferencia sólo por su precio, básico o limitado.

La disposición transitoria única denominada «Procedimientos de calificación provisional ya iniciados» contempla los requisitos necesarios para aplicar la orden a los procedimientos de calificación provisional iniciados que estén pendientes de obtener dicha calificación.

En aras de clarificar el alcance de esta disposición, como sugiere la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, de un lado, se recoge en negrita el matiz señalado por ella quedando la redacción: *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, **será necesario** que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.*

De otro lado, este apartado está previsto para que se puedan aplicar los precios de esta orden a las viviendas que se vayan a desarrollar sobre suelos adjudicados por la administración con anterioridad a la entrada en vigor de la norma sólo si la licitación no sujeta el cálculo del precio de las viviendas para las que se adjudica el suelo al precio vigente en el momento de la adjudicación.

La disposición derogatoria única procede a derogar la Orden 116/2008, de 1 de abril.

La disposición final única que señala la entrada en vigor de la norma que se quiere aprobar.

El proyecto normativo representa una novedad respecto a la orden anterior porque, teniendo en cuenta la naturaleza y función de las viviendas con protección pública, así como las circunstancias sociales y de mercado de cada localidad o ámbito intraurbano, establece los precios con base a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, y al esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir estas viviendas. Además, tras

quince años sin revisar los precios, ha previsto un sistema de actualización automática. Sin embargo, la Orden 116/2008, de 1 de abril, establecía los precios sobre la base de la normativa estatal, en concreto, sobre el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, aprobado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

## **6.2. ANÁLISIS JURÍDICO**

En relación con el derecho nacional, se han respetado las siguientes normas con rango de ley:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

En relación con el derecho autonómico el proyecto de orden se dicta en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. Y se ha regulado respetando la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.

En relación con el derecho europeo, este proyecto normativo no responde a la ejecución de una obligación de transposición de una Directiva europea.

## **6.3. NORMAS QUE SE DEROGAN**

Como consecuencia de la entrada en vigor de la norma quedaría derogada 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.

#### **6.4. VIGENCIA INDEFINIDA O TEMPORAL**

La orden cuya aprobación se propone tendrá una vigencia indefinida.

#### **6.5. LEGALIDAD DE LA NORMA**

El artículo 12.2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid dispone que el precio máximo legal de venta de las viviendas con protección pública se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

El artículo 41.l) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid inviste a los consejeros de las competencias que le estén legalmente atribuidas. Además, conforme al apartado d) del mismo precepto, corresponde a los consejeros ejercer la potestad reglamentaria en la esfera de sus atribuciones. En este sentido, es el 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, el que otorga al titular de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras el desarrollo, coordinación y control de ejecución de las políticas públicas del Gobierno en materia de vivienda, y el artículo 4 el que dispone las competencias que, en particular, corresponden a la Dirección General de Vivienda.

#### **7. IDENTIFICACIÓN DEL TÍTULO COMPETENCIAL PREVALENTE**

El artículo 148.1. 3.ª de la Constitución Española reconoce que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materia de vivienda. La Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda de acuerdo con el artículo 26.1.1.4 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid. 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, que habilita a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias, y el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

En virtud del artículo 19.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se aprobó el Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid. En el mencionado decreto se incluyó la creación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras correspondiéndole la competencia en materia de vivienda. Posteriormente, se aprobó el 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, que atribuye a su titular las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

## **8. IMPACTO ECONÓMICO–PRESUPUESTARIO E IMPACTOS SOCIALES**

### **8.1 Impacto Económico-Presupuestario.**

La actualización de los precios tiene un **impacto económico** positivo. De un lado, porque el incremento del precio de las viviendas con protección pública se ajustaría al aumento que han experimentado los costes de construcción en los últimos años, con ello se impulsaría la edificación de nuevas viviendas, se incentivaría la competencia en el mercado inmobiliario, se facilitaría la promoción de viviendas con protección pública por los diferentes agentes y se incrementaría la oferta de este tipo de viviendas. Además, se renovarían el parque de vivienda para hacerlas más funcionales, confortables y eficientes. De otro lado, teniendo en cuenta los datos de renta media por hogar se podría dar respuesta a la demanda de vivienda de obra nueva en propiedad, así como en arrendamiento. Finalmente, se generaría empleo.

Las zonas o municipios de la Comunidad de Madrid en los que se prevé que la orden tenga más impacto, se presume que serán:

- Los municipios con mayor bolsa de suelo destinada a vivienda protegida como Madrid o Pinto, esto es zonas A y B.
- En algún distrito de Madrid, como Villaverde, y en algún distrito de municipios de la zona B, como Alcalá de Henares, Leganés o Parla por ser los municipios en los que se localizan las rentas medias de los hogares más bajas de la Comunidad de Madrid.
- En la zona C, aunque el importe de subida respecto a los precios anteriores es porcentualmente mayor, el impacto en esta zona no se vislumbra acusado, ya que los municipios de la misma, en general, apenas disponen de bolsa de suelo para vivienda protegida.

Se estima que las zonas en las que se presiente que pueda existir mayor impacto en materia de promoción de viviendas con protección pública, según la información facilitada por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), se prevé que los municipios de la Comunidad de Madrid en los que la orden puede tener impacto, de acuerdo a la bolsa de suelo finalista que habrá en la Comunidad de Madrid en la presente legislatura, serían de mayor a menor número de viviendas a promover: Madrid, Las Rozas de Madrid, Pozuelo de Alarcón, Pinto, Majadahonda, San Sebastián de los Reyes, Valdemoro, Villaviciosa de Odón, El Escorial, esto es, municipios fundamentalmente de la zona A y B, conforme a la zonificación de la orden.

Desde el punto de vista **presupuestario**, el proyecto de orden no conlleva, en principio, un incremento del gasto o disminución de los ingresos respecto de los autorizados y previstos en el presupuesto corriente, ni compromete fondos de ejercicios futuros.

Dado que las actuaciones y servicios en materia de vivienda protegida generan ingresos al estar sujetas a tasa de acuerdo con el Capítulo LXXVIII del Título IV del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó a la Dirección General Tributos, conforme al artículo 9. b) del Decreto 230/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por

el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, un informe sobre el impacto económico que la orden puede tener sobre los ingresos. Con fecha 17 de noviembre, en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 4/2021, de 23 diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2022 (prorrogados para 2023 mediante Decreto 137/2022, de 28 de diciembre), se remitió a esa dirección general la memoria económica en la que se detallan las posibles repercusiones presupuestarias de la aplicación de la orden.

Al respecto, la Dirección General de Tributos ha informado el día 21 de noviembre que la aprobación de la orden no supone una disminución de los ingresos respecto a los previstos en la vigente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, por lo que, al no darse el elemento objetivo previsto en la citada disposición adicional, no es necesario emitir el informe preceptivo con carácter previo a la aprobación de la norma.

La oficina de calidad normativa sugiere en su informe, en cuanto al impacto presupuestario, llevar a cabo una estimación del aumento en los ingresos por las tasas teniendo en cuenta las previsiones de nuevas promociones que se esperan impulsar con esta orden. Sin embargo, no se puede cuantificar, ni por aproximación, el incremento de los ingresos que se producirá porque si bien, se piensa que aumentará el número de solicitudes de calificación provisional, no se puede calcular cuántas serán. Además, el cálculo de la tasa deriva de la fórmula prevista en el artículo 394 del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, que reza *Se aplicará un tipo de gravamen del 0,14 por 100 a la cantidad resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda con los anejos vinculados o no (excluidos locales de negocio) o edificación objeto de calificación provisional por el módulo de venta aplicable atendiendo a la tipología de la vivienda y a la zona geográfica correspondiente, conforme a la normativa que fija los precios, vigente en el momento de presentar la solicitud de calificación provisional.* Por tanto, habría que saber la superficie útil que se va a calificar en cada promoción, si las viviendas son de precio básico o limitado y la zona en la que se situarían.

No obstante, el ingreso aproximado de tasas por calificación provisional y por su modificación en el año 2022 supuso en torno a 666.673,51.-€. La previsión para este

año 2023, aun sin terminar, es de unos 495.038,71.- €. La media de estas dos cifras sería de 580.856,11.- €. Si la media aritmética del incremento de los precios conforme a la nueva orden es de un 26,82 %, de manera cautelosa se podría aplicar ese porcentaje para hallar unos ingresos por tasas. A mayor abundamiento, la imposibilidad de cuantificar los ingresos también se ve afectada por factores urbanísticos que impiden desarrollar y ejecutar los proyectos, por lo que se desconoce en qué momento se producirá, en su caso, el hecho impositivo.

## **8.2 Impactos Sociales.**

Se prevé un impacto social positivo ya que la aprobación de la orden permitirá impulsar la promoción de viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid para dar respuesta a la demanda de este tipo de viviendas.

### **8.2.1. Impacto por razón de género.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, y de acuerdo con el artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y también con las competencias atribuidas a la Dirección General de Igualdad por el artículo 9.1b) del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó informe sobre el impacto que la orden puede tener por razón de género. Al respecto, el día 16 de noviembre la Dirección General de Igualdad informa que se aprecia un **impacto neutro por razón de género** y que, por tanto, no se prevé que incida en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

### **8.2.2. Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia.**

En virtud del artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, añadido por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia; de la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias, Numerosas añadida por la Ley 26/2015, de 28 de julio, y de conformidad con el artículo 6.1.e) del

Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se solicitó informe a la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad sobre el impacto de la orden en la infancia, en la adolescencia y en la familia, por ser el órgano competente según lo dispuesto en el artículo 7.15 del Decreto 241/2023, de 20 de septiembre. Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad ha emitido informe según el cual estima que la orden es susceptible de generar un **impacto positivo en materia de familia, infancia y adolescencia**, en la medida que posibilita 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 las familias con menos recursos, con la viabilidad de las promociones.

### **8.2.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género.**

De conformidad con los artículos 21.2 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, y 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, con fecha 14 de noviembre de 2023 se solicitó a la ya mencionada Dirección de Igualdad, conforme al artículo 6.1.e) del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y al 9.2.d) Decreto 241/2023, de 20 de septiembre, informe sobre el impacto que la orden puede tener por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género. Al respecto, el día 16 de noviembre la Dirección General de Igualdad informa que se aprecia un **impacto nulo por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género**.

## **9. OTROS IMPACTOS.**

### **9.1. Impacto sobre la garantía de la unidad de mercado.**

Por su contenido, la orden propuesta no tiene incidencia alguna en la unidad de mercado, al no implicar ninguna obstaculización de la libre circulación de bienes y servicios en todo el territorio nacional, más allá de las limitaciones derivadas del régimen de protección pública de las viviendas, dada su finalidad social. Tampoco introduce desigualdad en las condiciones básicas del ejercicio de la actividad

económica, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, pues incentiva la competencia en el mercado inmobiliario, facilitando la promoción de viviendas con protección pública por los diferentes agentes e incrementando la oferta de este tipo de viviendas.

## **9.2. Impacto sobre la promoción pública de vivienda.**

Por razón de la materia, se solicitó el 14 de noviembre informe a la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación por ser el órgano que tiene atribuida la competencia sobre la promoción, construcción y rehabilitación pública de vivienda según el artículo 11.1. a) del Decreto 234/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. No se ha obtenido respuesta en el plazo que establece el artículo 8.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, lo que no impide que se pueda continuar con la tramitación propuesta conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de dicho precepto.

No obstante, con fecha 28 de diciembre de 2023 el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social, en el trámite de audiencia en información públicas, ha manifestado su conformidad con la propuesta normativa para poder impulsar la promoción de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid porque facilitará la concurrencia en licitaciones de contratos de obra cuyo objeto sea la vivienda con protección pública, lo que resulta especialmente relevante para la Agencia de Vivienda Social dada las previsiones de licitación y construcción de más de mil viviendas en los próximos años.

Desde un punto de vista formal, consideran que el proyecto mejora y simplifica la materia objeto de regulación, dado que:

- Se simplifica el articulado.
- Se reduce el número de zonas de precios, de cuatro a tres, ajustándose a la realidad de los precios de la vivienda en los municipios afectados.
- Desaparece el sistema de coeficientes a aplicar al precio básico nacional, y se proponen unos precios máximos para cada zona y para cada tipo de vivienda protegida que se actualizan automáticamente con el IPC.

### **9.3. Impacto territorial.**

Se solicitó informe a la Dirección General de Urbanismo por si en virtud de las competencias que le atribuye el artículo 4 del Decreto 235 /2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, considerasen que la orden pudiera tener impacto territorial. Al respecto, con fecha 24 de noviembre de 2023 la Dirección General de Urbanismo ha informado que no procede emitir informe de impacto territorial al no ser de aplicación el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, al amparo de las competencias genéricas que tiene asignadas no ve obstáculos en la continuidad de la tramitación del proyecto con base al objetivo que persigue.

## **10. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y CONSULTAS A REALIZAR.**

### **A) CONSULTA PÚBLICA.**

Por la remisión que el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, hace a que *el precio máximo de venta de las viviendas con protección pública se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda*, se considera que se puede prescindir del trámite de consulta pública que regula el artículo 5.4. e) 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 en la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 60.4 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, porque a través de esta orden tan solo se establecen los precios de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

### **B) INFORMES.**

#### **1. Informes**

Para la elaboración de la orden, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en virtud del artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, se han solicitado los informes que se relacionan a continuación. La petición de los informes se ha realizado de forma simultánea, siguiendo lo dispuesto en el apartado 4 del precepto, salvo el de la Secretaría General Técnica de la consejería proponente y el de la Abogacía General

de la Comunidad de Madrid que se han solicitado con arreglo al apartado 5 del citado artículo.

**Preceptivos:**

**A) Informes de impacto:**

**1. Social:**

- Informes de impacto por razón de género, y de orientación sexual, identidad y expresión de género de la Dirección General de Igualdad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.
- Informe de impacto en materia infancia, adolescencia y familia de la Dirección General de Infancia, Familia y Fomento de la Natalidad de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales.

**2. Impacto económico-presupuestario:**

- Informe de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

**B) Informe de coordinación y calidad normativa**, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

**C) Informe del Consejo de Consumo.**

**D) Informe del Consejo para el Diálogo Social.**

**E) Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.**

**F) Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.**

**Facultativos:**

- Informe de la Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social.
- Informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

**2. Informe de coordinación y calidad normativa de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.**

De conformidad con el artículo 8.4 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y con el artículo 34 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la

Comunidad de Madrid, se solicitó el 16 de noviembre de 2023 a la Oficina de Calidad Normativa, a través de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, el informe de coordinación y calidad normativa previsto en el procedimiento de elaboración de disposiciones normativas de carácter general, por ser el órgano que tiene atribuida la competencia según el artículo 25.3. a) del Decreto 229/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local.

Con fecha 23 de noviembre de 2023 la secretaría general técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local emite el informe 78/2023 de coordinación y calidad normativa sobre el proyecto de orden por la que se regulan los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

A la vista de las sugerencias realizadas en el informe, del apartado **3. ANÁLISIS DEL PROYECTO**, se han acogido las propuestas de los puntos:

- **3.3 Principios de buena regulación**, todas las indicadas.

- **3.4 Calidad técnica:**

- Las relativas al conjunto del proyecto de orden previstas en el apartado 3.4.1.
- Las que realizan sobre el título y la parte expositiva en el apartado 3.4.2:
  - Las contenidas en los puntos (i-iv) y (vii-ix).
  - Punto (i): se sustituye la redacción actual del título por la propuesta, y se cambia el verbo «regulan» por «establecen» para adaptarlo al artículo 1 de la orden.
  - Punto (v): se elimina del tercer párrafo (ahora segundo) de la parte expositiva la palabra renta de la frase «necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta». El motivo de no incluir de manera expresa la regulación de los precios máximos de renta deriva de la redacción del artículo 13.1 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, en virtud del cual *La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas*, es decir, la renta máxima surge de aplicar un

porcentaje sobre el precio máximo de venta, de ahí que no sea necesaria su regulación expresa.

- Punto (vi): se mantiene el párrafo cuarto (ahora tercero) pero se elimina la frase final *que facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida* para eliminar la reiteración producida.

- Las que se realizan sobre el articulado y la parte final en el apartado 3.4.3.:

- Las de los puntos (i-iii, v, vi, viii, ix, x).

- Punto (iv): se acoge la de las sustituciones relativas a las zonas «Zona A: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo A.» por «Zona A, integrada por los siguientes municipios:». Pero **no se puede acoger** la propuesta realizada de conformidad con la regla 31 de las Directrices, que versa sobre la división de los artículos, estableciendo un listado con letras minúsculas [a), b) y c)] para cada una de las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior porque entendemos que la enumeración se ajusta más a la Directriz 32. e)

- Punto (vii) se elimina la cursiva del título de la disposición adicional única, conforme a la regla 37, sobre composición de las disposiciones de la parte final. En cuanto a su contenido:

1. La «disposición adicional única» pasa a ser la «disposición adicional primera» y se elimina de su redacción la referencia a las viviendas de protección oficial de promoción pública para no generar confusión con la referencia posterior a las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial, quedando su redacción:

«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».*

Resulta preciso recoger esta disposición en el proyecto porque de lo contrario no se podría calcular el precio de venta de las viviendas de protección oficial de promoción

pública a las que le es de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, puesto que conforme al Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, no hay posibilidad de calificar provisionalmente Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial.

2. El punto dos de la disposición adicional única pasa a ser la «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*». Cuyo tenor literal, para mayor claridad queda como sigue:

*«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 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».*

Se aprovecha la oportunidad normativa del establecimiento de los precios de las viviendas protegidas en la Comunidad de Madrid para regular esta cuestión, ya que todavía hay viviendas acogidas a las medidas de financiación indicadas destinadas a arrendamiento que mantienen su régimen de protección, y conforme a la normativa que les resulta de aplicación se pueden mantener en arrendamiento o vender. El artículo 33.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, decía que el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil *será de entre 1,5 y dos veces*. Si no se determina dicho coeficiente por el órgano competente en la materia se deja al arbitrio de los promotores la elección del mismo. Por seguridad jurídica y en aras de mantener equidad con las calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación del Plan Estatal 2005-2008 se ha considerado oportuno recogerlo en esta orden.

3. El punto 3 de la disposición adicional única pasa a ser la «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*». Con la siguiente redacción:

«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*».

Igual que en la disposición anterior, se hace preciso establecer en esta orden una equiparación entre los distintos “tipos” de viviendas protegidas para evitar lagunas y ofrecer seguridad jurídica.

El artículo 19.5. del Decreto 74/2009, de 30 de julio, establece que *En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano*. En este sentido, sino se establece la equiparación se haría complicado determinar el precio de las viviendas acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 30 de julio, ya que en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, se habla de vivienda con protección pública definida, entre otras cosas, por su precio, que puede ser básico o

limitado, mientras que en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se distingue vivienda de régimen especial, de régimen general y de régimen concertado.

Respecto a las observaciones realizadas en el apartado **4. MEMORIA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO (MAIN)**, se han acogido las siguientes:

- **4.1. Contenido:** todas las indicadas en los apartados (i a xi) con las apreciaciones que se recogen a continuación, siguiendo la numeración del informe.

(i) El título de la MAIN se hace coincidir con el del proyecto normativo incluido el matiz que se ha hecho respecto a la sustitución del verbo «regulan» por «establecen».

(ii) **Ficha de resumen ejecutivo.**

**c)** De la misma forma se hace coincidir en la ficha de resumen ejecutivo el título de la norma con la del proyecto.

**d)** Se pide que en el apartado «Principales alternativas consideradas» se realice la cita completa de las normas contenidas en el apartado, sin embargo, están citadas por completo.

Respecto a la posibilidad de valorar una modificación de la Orden 116/2008, de 1 de abril, entre las alternativas consideradas, **se ha descartado** puesto que la misma se dictó para adecuar y adaptar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en una norma estatal que está derogada. Se incorpora esta apreciación en la ficha ejecutiva de la MAIN.

**i)** Se ha incluido un análisis sucinto sobre el impacto económico de la orden en el subapartado de la ficha resumen «Efectos sobre la economía en general», así como en el apartado 7.1. de la MAIN.

**j)** Respecto del impacto presupuestario, se sugiere aclarar la aparente contradicción entre indicar que no afecta a los presupuestos de la Administración de la Comunidad de Madrid, pero, a la vez, implica un ingreso (tal y como se corrobora en el apartado 7 de la MAIN), sin indicar su cuantía; por lo que se sugiere marcar que sí tiene impacto presupuestario. Conforme a la sugerencia se ha marcado, en la ficha de resumen ejecutivo, que la orden afecta a los presupuestos de la Comunidad de Madrid dado que su aprobación

generaría mayores ingresos para esta Administración. No se ha indicado la cuantía de ingresos ya que el cálculo responde a una serie de factores que hacen imposible su cuantificación.

(ix) Conforme a las sugerencias realizadas por la oficina de calidad normativa en su informe sobre el apartado 7.1 de la MAIN, se ha añadido:

- Un análisis sucinto del **impacto económico** incluyendo lo explicado en el apartado 8 sobre el impacto en la unidad de mercado.
- Un análisis específico de las zonas o municipios de la Comunidad de Madrid en los que se prevé que la orden tenga más impacto.
- Una estimación de las zonas en las que se prevé que puede existir impacto en materia de promoción de viviendas con protección pública.
- En cuanto al **impacto presupuestario**, si bien no se puede cuantificar el aumento de los ingresos por las tasas, se explica justifica el motivo en la propia MAIN.

(x) Además de completar las referencias legales en el apartado de impactos sociales, en particular se incluye el motivo del impacto positivo sobre la familia, infancia y adolescencia con base a lo informado por la Dirección General de Igualdad.

(xi) Respecto al apartado 8.3, relativo al impacto territorial, se solicitó, informe a la Dirección General de Urbanismo, con arreglo a las competencias que le atribuye el Decreto 235 /2023, de 6 de septiembre, contestando el 24 de noviembre de 2023 *que no procede emitir informe de impacto territorial al no ser de aplicación el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, al amparo de las competencias genéricas que tiene asignadas no ve obstáculos en la continuidad de la tramitación del proyecto con base al objetivo que persigue.*

El informe sobre impacto territorial recogido en el artículo 122.3 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, no se consideró.

- **4.2. Tramitación:** se recogen todas las sugerencias propuestas en los apartados (i a iv).

### 3. Informe del Consejo de Consumo.

Al considerar que la orden afecta directamente a los consumidores, se ha solicitado el informe del Consejo de Consumo, de conformidad con el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

La Comisión de Legislación del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, con fecha 29 de noviembre de 2023 informa favorablemente el proyecto (informe 17/23) porque en lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, *considera que el proyecto evaluado protege adecuadamente los derechos e intereses de los colectivos de personas consumidoras que se encuentren en situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, a cuya atención prioritaria están llamadas todas las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid, por lo que tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios.*

Dicho informe ha sido ratificado por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo según certificado de su secretaria expedido el 30 de noviembre, conforme a lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

#### **4. Informe del Consejo para el Diálogo Social.**

Conforme a la norma cuarta del anexo de la ORDEN de 27 de abril de 2018, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, por la que se da publicidad a las normas de organización y funcionamiento acordadas por el Consejo de Diálogo Social de la Comunidad de Madrid y se dictan disposiciones para el cumplimiento y desarrollo del Decreto 21/2017, de 28 de febrero, de Creación y Regulación de dicho Consejo, se remitió el pasado día 5 de diciembre al Consejo para el Diálogo Social el proyecto de orden junto con la memoria de impacto normativo, para que pudiese emitir su opinión.

Al respecto, con fecha 29 de diciembre de 2023 el Viceconsejero de Economía y Empleo emitió informe del grupo de trabajo permanente del Consejo para el Diálogo Social correspondiente al trámite de audiencia e información pública del proyecto de orden. Dicho informe recoge las alegaciones que recibió de los agentes sociales representados, en particular de la Confederación Empresarial de Madrid-CEOE (CEIM) y Comisiones Obreras (CCOO), sin pronunciamiento por parte de UGT- Madrid, las cuales son una reproducción exacta de las aportadas por CEIM y CCOO de forma particular en el trámite de audiencia e información públicas y que se contestan en esta memoria en el apartado relativo a dicho trámite.

#### **5. Informe de la secretaría general técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.5 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, después de realizado el trámite de audiencia e información públicas, y con carácter previo a la solicitud del informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, se ha solicitado informe a la secretaría general técnica de la Consejería proponente para que constate la adecuación de la tramitación y el contenido del proyecto a la legalidad vigente.

Con fecha 18 de enero de 2024, la secretaría general técnica concluye en su informe que, en cuanto al contenido, el proyecto es coherente con el objeto y fines que persigue y que contiene la regulación mínima imprescindible para su consecución. Respeto los principios de buena regulación y el régimen jurídico básico en materia de vivienda protegida y el resto de normativa en vigor. Respecto a su tramitación sigue el procedimiento ordinario previsto en el artículo 4.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo.

#### **6. Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.**

De conformidad a lo establecido en el artículo 4.1 a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid se ha solicitado informe a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, a través de la secretaría general técnica en virtud del artículo 14.1 del Decreto 105/2018, de 19 de junio, del

Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

La Abogacía General de la Comunidad de Madrid emite su informe el 29 de enero de 2024 concluyendo que el Proyecto de Orden merece su parecer favorable.

En su consideración jurídica cuarta, relativa a la tramitación, la Abogacía apunta respecto a la MAIN que tiene la condición de extendida y no ejecutiva. En consecuencia, se ajusta la presente MAIN al artículo 7 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en este sentido, se procede a completarla introduciendo lo que falta y se reenumeran sus apartados siguiendo el orden que recoge el artículo mencionado.

En su consideración quinta, sobre el contenido, se introducen en cada uno de los apartados correspondientes de esta MAIN, así como en el propio Proyecto de Orden, las observaciones realizadas por la Abogacía indicándolo así en cada uno de ellos.

### **C) AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICAS**

Una vez finalizado, en los términos del artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, el plazo de emisión de los informes mencionados en esta memoria, e incorporados en el proyecto normativo y en la MAIN las modificaciones derivadas del contenido de los mismos, se ha realizado el trámite de audiencia e información públicas de acuerdo con el artículo 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, en relación con el artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, a través de la consulta al Consejo para el Diálogo Social, conforme al artículo único, apartado 4 de la Orden de 27 de abril de 2018, de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, por la que se da publicidad a las normas de organización y funcionamiento acordadas por el Consejo de Diálogo Social de la Comunidad de Madrid, que ha emitido su informe el pasado 29 de diciembre, según se ha indicado en el apartado de informes de esta memoria.

Así mismo, por el contenido del proyecto, el 5 de diciembre se remitió el proyecto de orden, por medios electrónicos, a la Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), al Colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), a la Federación de Municipios de Madrid (FMM) y a la Federación de Cooperativas de Viviendas y

Rehabilitación de Madrid (FCVCAM), por ser las organizaciones o asociaciones más representativas de las personas cuyos derechos o intereses legítimos se podían ver afectados por la norma, en atención a la relación directa de los fines de esas asociaciones con el objeto de la norma, para que manifestasen su opinión, la cual se indica a continuación, excepto la del COAM y la de la FMM que no han declarado nada.

- **Asociación de promotores inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA).** El 27 de diciembre de 2023 presenta las siguientes alegaciones:

En la primera indican que con objeto de obtener una mayor seguridad jurídica en la aplicación de los precios máximos de venta tanto para promociones de venta como alquiler proponen modificar los artículos 1 y 5 de la orden, que se refieren al objeto y a la actualización anual de los precios.

En relación con lo manifestado señalar que, los precios objeto de la orden son los de venta por remisión a lo previsto en el artículo 12 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Los precios máximos de renta se obtendrán de la misma forma que con la Orden 116/2008, de 1 de abril, pues conforme al artículo 13.1 del reglamento *«La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción compra será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento»*, por lo que a partir del precio máximo de venta establecido en el proyecto de orden se podrá calcular la renta.

En segundo lugar, para una mayor seguridad jurídica, solicitan que se modifique el artículo 5 que se refiere a la actualización automática anual de los precios con el fin de asegurarse que la actualización anual de los precios máximos de venta se podrán aplicar a aquellas solicitudes de calificación provisional y contratos de alquiler que se celebren a partir del 1 de enero de cada año sin haberse publicado por la Dirección General de Vivienda los precios máximos actualizados. Consideran conveniente dar

mayor seguridad jurídica para evitar que aquellos contratos de alquiler que se firmen con posterioridad al 1 de enero de cada año y antes de la publicación de la actualización de precios (la dirección general competente en la materia dispone del primer trimestre para su publicación) puedan aplicarse los precios del año anterior actualizado con el IPC. Al mismo tiempo, dada la situación acontecida desde la última publicación de la orden de precios de 2008 y a fin de evitar que los nuevos contratos de alquiler vuelvan a calcularse con un precio máximo no actualizados, consideran conveniente incorporar la siguiente redacción: *“Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, en cualquiera de sus modalidades, la renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. En el supuesto de que el inquilino cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada vigente según los precios actualizados durante el primer trimestre de cada año.”*

El proyecto de orden es claro cuando señala que *«Los precios máximos se actualizarán automáticamente el primero de cada año»*. El hecho de se indique que los precios actualizados se publicarán durante el primer trimestre, no contradice el hecho de que la actualización es automática a la fecha señalada. Por lo que el precepto goza de la seguridad jurídica suficiente.

De otro lado, no se acepta la redacción que propone ASPRIMA para añadir al artículo 5 de la orden por lo siguiente:

Primero porque la parte inicial de la redacción ya está recogida expresamente en el artículo 13 apartado 3 del reglamento. Respecto a la segunda parte de la redacción *“En el supuesto de que el inquilino cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada vigente según los precios actualizados durante el primer trimestre de cada año”,* reiterar que, como ya se ha indicado anteriormente, el precepto goza de seguridad jurídica para que el cálculo de la renta de los contratos de arrendamiento que se celebren a partir del primero de año, aun no estando publicada la actualización, se haga conforme al precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de

arrendamiento. En este punto es preciso recordar que conforme al artículo 13 del reglamento, la renta inicial de las viviendas con protección pública se puede actualizar conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC), durante la vigencia del contrato, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Ahora bien, en el caso de que se celebre un nuevo contrato de arrendamiento, la renta aplicable al nuevo contrato se calculará con arreglo al precio máximo vigente a la fecha de celebración del contrato sin acumular la actualización del IPC que se viniera aplicando al contrato que terminó.

En su tercera alegación solicitan ampliar el ámbito de aplicación de la disposición transitoria única para que abarque también a las calificaciones provisionales concedidas y no sólo a las solicitadas, pero no concedidas. Esta petición la fundamentan en el espíritu y finalidad de la norma de impulsar la edificación de vivienda protegida haciendo viable su construcción.

La propuesta no puede ser atendida porque contraviene lo dispuesto en el artículo 19.5 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, según el cual *«Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas a que aquella se refiera»*.

Finalmente, instan que se establezca una Zona única y área metropolitana que englobe a la zona A y B dado que los precios máximos de venta para vivienda protegida de precio básico en zona B y C se han quedado insuficientes para su viabilidad económica y que los costes de construcción no difieren de otras zonas. Además, hay que tener en cuenta que los precios máximos no se tienen que agotar, sino que funcionaría la ley de oferta y demanda. Por último, es un factor importante para la zonificación aquellos municipios que concentren oferta y desarrollos urbanísticos, para fomentar que en esa zona sea viable para todos los promotores producir vivienda asequible.

Ciertamente los costes de construcción son similares en todas las zonas, por ello la orden plantea esta subida de precios máximos de venta para la vivienda protegida. Sin embargo, no se ha considerado adecuado agrupar los municipios de las zonas A y B en solo un área puesto que supondría un incremento del precio de las viviendas que

no se vería acompañado por los niveles de renta media por hogar en algunos distritos y municipios de la zona B, implicando para los hogares de esas zonas un mayor esfuerzo para acceder a la vivienda protegida.

Estas mismas alegaciones las recogió la Confederación Empresarial de Madrid-CEOE (CEIM) y las presentó el 28 de diciembre de 2023 por lo que se dan por reproducidas y contestadas.

- **Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de Madrid (FCVCAM)**. El 27 de diciembre presentan su escrito de alegaciones según el cual:

Sobre la base del principio de eficiencia que recoge la exposición de motivos de la orden, solicitan que los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública de precio limitado, establecidos en el artículo 4 apartado b) de la orden, se aumenten hasta alcanzar el 30% por ser el porcentaje en el que se cifra el aumento de los costes del sector de la construcción y la inflación nacional.

No se puede acoger la propuesta puesto que además del precio del coste de construcción, se han tenido en cuenta otros aspectos como la ubicación y las rentas medias por hogar de los municipios para establecer un precio acorde con todo ello.

En segundo orden de cosas, entienden que mientras no exista un valor máximo de repercusión de los terrenos, pierde virtualidad la zonificación territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinar los precios máximos de las viviendas protegidas, ya que el valor de la construcción repercute por igual en todos los municipios de la Comunidad de Madrid. Por ello, consideran que esta situación podría solucionarse a través de dos vías:

a) Incorporando en la Orden un Valor máximo de repercusión de los terrenos, en función de la calificación del suelo y la tipología de vivienda.

b) Y Eliminando la Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas, establecida en el artículo 3 de la Orden.

Para ello, señalan que sería preciso modificar el Decreto 74/2009, de 30 de julio, con el fin de incorporar la extensión de la protección pública a los terrenos y obras de urbanización con el límite porcentual que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y plantean como medida más inmediata, mientras no se materialice dicha modificación normativa, la inclusión en la ZONA A de, además de los municipios integrados en la misma por el proyecto de orden los siguientes municipios: Alcalá de Henares, Alcorcón, Boadilla del Monte, Coslada, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles, Paracuellos del Jarama, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, Villaviciosa de Odón.

La inclusión de dichas localidades en la ZONA A, junto con la regulación del valor del suelo protegido, afianzaría su gestión y nueva promoción, con los valores suficientemente viables para que éstas Administraciones Públicas y sus promotores impulsaran su desarrollo, generando nuevas ofertas de suelo con el fin de equilibrar y aumentar la diversidad frente a la insuficiente propuesta, que recae casi exclusivamente en la ciudad de Madrid capital.

En relación con la zonificación señalar que, dado que los costes de construcción pueden ser similares en todas las zonas, la orden acomete esta subida de precios máximos de venta para la vivienda protegida. Sin embargo, no se considera adecuado eliminar la zonificación, ni incluir a los municipios indicados en la zona A puesto que supondría un incremento del precio de las viviendas que no se vería acompañado por los niveles de renta media por hogar en esos municipios, implicando para los hogares de esas zonas un mayor esfuerzo para acceder a la vivienda protegida.

La FCVCAM propone también que, aunque el proyecto normativo no regula la duración del régimen de protección de las viviendas con protección pública, es necesario mantener la calificación permanente de las viviendas calificadas con protección pública a partir de la aplicación de la nueva Orden de precios y revisión del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Al no ser la propuesta objeto de la orden no se atiende a la misma. De la misma manera, no se puede atender a la solicitud de que el cálculo del precio máximo por metro cuadrado se haga sobre la superficie construida en lugar de sobre la útil por ser

una cuestión que también regula el reglamento que es una norma de rango superior a la orden.

Sobre el artículo 5 que regula la actualización anual de los precios, la FCVCAM considera que es necesario disponer de mayor seguridad jurídica en la aplicación de la actualización automática anual antes de haberse publicado los precios máximos actualizados durante el primer trimestre de cada año.

Respecto a esta cuestión nos remitimos a lo ya contestado a la alegación formulada por ASPRIMA en este sentido.

Finalmente, al igual que los anteriores alegantes, creen que sería deseable que la Disposición Transitoria única incluyera dentro de los “procedimientos de calificación ya iniciados”, los supuestos de calificaciones provisionales concedidas, incluyendo un nuevo párrafo, con la siguiente redacción:

*“La aplicación de los precios de la presente Orden a los procedimientos con calificación provisional concedida con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, exigirá que soliciten expresamente su aplicación el promotor y los adquirentes o adjudicatarios, en el supuesto de que se hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación”.*

Nos remitimos a lo establecido en el artículo 19.5 del reglamento para descartar esta propuesta.

Además, en virtud del artículo 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, y del 9.2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, mediante resolución de 4 de diciembre de 2023 de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se acordó la apertura del trámite de audiencia e información públicas del proyecto normativo durante el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de su publicación en el Portal de Transparencia, esto es, del 5 al 28 de diciembre, ambos incluidos.

Durante este trámite han formulado alegaciones:

**1.- D<sup>a</sup>. ALICIA PINTADO PINTADO-POZOS.** Con fecha 11 de diciembre de 2023, como socia de una cooperativa de viviendas con protección pública solicita la inclusión en el proyecto de su promoción que tiene concedida la calificación provisional pero no la definitiva para poder incorporar el incremento de costes.

Dicha solicitud no puede prosperar en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.5 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, que establece que *«Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas a que aquella se refiera»*.

**2.- D. JESUS MARTIN CASTRO.** Con fecha 12 de diciembre de 2023 solicita que el municipio de Leganés se incluya en la zona A de la zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de las y que no se admitan alegaciones en cuanto a la limitación precio suelo.

Dicha petición no puede ser acogida, en cuanto al primer aspecto porque incluir a Leganés en la zona A implicaría mayor incremento porcentual de los márgenes de subida que se indican a continuación, aumentando el esfuerzo para el acceso a las viviendas protegidas que se promuevan en dicho municipio. Con la actualización del módulo recogida en el proyecto de orden, Leganés, incluido en la zona B, experimenta un incremento de los precios máximos de venta para la vivienda protegida del 33,83% para el precio básico, que pasa de 1.576,64.-€ a 2.110.-€, y del 23,30% para el precio limitado, que pasa de 1.970,80.-€ a los 2.430.-€. Por consiguiente, en aras de mantener el acceso a este tipo de viviendas en Leganés no se puede estimar una subida por encima de los valores que se han considerado para esta zona, ya que no estaría respaldada por los datos de renta media por hogar que se han analizado para la actualización de los precios en dicho ámbito.

Respecto a que no se admitan alegaciones sobre la limitación del precio del suelo, no se atiende puesto que contravendría el derecho a la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración de reglamentos regulado en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**3.- HABEAS CORPUS ASOCIACION PRO DERECHOS DEL CIUDADANO Y CONTRA LA CORRUPCION.** Con fecha 14 de diciembre realiza alegaciones, aportaciones y sugerencias para que sean tomadas en consideración y puedan incorporarse a la Orden, contemplando su posible mejora.

En su alegación primera, en síntesis manifiesta que la orden recoge el espíritu del artículo 47 de la Constitución a medias, pues se olvida de una parte fundamental, la regulación sobre el suelo pues debe estar sujeta a los mismos parámetros y reglas del juego – en cuanto a precios se refiere – que la futura promoción: *“Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

La alegación segunda va vinculada a la anterior. Manifiestan que si no se contemplan otras medidas y se complementa la orden, no habrá viviendas asequibles en el mercado, pues siendo cierto que los costes de la construcción son muy elevados eso solo obliga a adaptar los costes a la realidad pero no evita el abuso de los propietarios de suelo que no tienen ni competencia, como sí la tienen las constructoras, ni control del precio de suelo que reciben primado con índices correctores sobre el de vivienda libre y que pueden vender libremente ya que la Comunidad de Madrid eliminó esos límites y no aprovecha ahora la oportunidad de restituirlos.

En tercer lugar vuelven a aludir a la necesidad de que la orden limite el precio máximo del suelo protegido igual que limita el precio de la vivienda construida para evitar los casos en que los que se hace preciso camuflar el importe a pagar por el suelo.

Respecto a lo alegado, con arreglo a lo previsto en el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, la administración ha dado un primer paso para impulsar la promoción de viviendas protegidas adaptando el precio máximo de venta de estas viviendas a las circunstancias reales del mercado inmobiliario. Sin embargo, no se ha podido limitar el precio del suelo porque al no encontrarse regulada esta cuestión en el decreto no se puede hacer en una norma de rango inferior.

Por último, en cuanto a las sugerencias planteadas: control de precios máximos del suelo destinado a vivienda con algún tipo de protección, actualizar el Decreto de Viviendas con Protección Pública, dar prioridad en la adquisición de suelo a las entidades sin ánimo de lucro y de la economía social y facilitar la forma de pago, que los Ayuntamientos pongan en valor suelos suficientes para viviendas de protección, establecer ayudas para los bajos niveles de renta, dedicación de fondos para la financiación en condiciones privilegiadas para adquirentes y promotores, exenciones y bonificaciones, las mismas no pueden ser acogidas en el proyecto normativo por no ser el instrumento jurídico adecuado para ello.

**4.- AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ.** Con fecha 19 de diciembre de 2023 alega que considera necesaria la actualización de los precios de protección pública, pero valora excesiva la subida que se refleja en los mismos. No entienden por qué no se realiza de forma progresiva, sobre todo, teniendo en cuenta que hace más de diez años que no se revisan estas cuantías. Además, consideran que dichos precios parecen excesivos a la hora de facilitar el acceso a la compra de las viviendas. Por último, manifiestan que con los precios que se proponen, la vivienda de protección pública se acerca al precio por metro cuadrado de las promociones privadas, preocupándoles que esto sea un incentivo para el incremento de precios de iniciativas privadas.

Cabe argüir respecto a las alegaciones lo siguiente: la actualización de los precios máximos de venta de la vivienda protegida tiene por objeto trasladar la subida del coste de construcción para permitir la viabilidad de la misma, de otra manera la promoción de nuevas unidades apenas cubriría los costes de construcción. Con esta actualización de precios en algunos municipios de la zona B, como pudiera ser Torrejón de Ardoz, la diferencia entre los valores medios de la vivienda protegida frente a la libre pudiera no ser muy grande. No obstante, hay que considerar también la relativa antigüedad del parque actual de vivienda. En este sentido el incremento de precio es competitivo con la vivienda libre de nueva construcción. Se pretende que el precio sea el suficiente para que se fomente la construcción de nuevas promociones que por un lado, contribuyan a la renovación del parque de vivienda existente y por otro, aumente la oferta para que con mayor cantidad de viviendas los precios comiencen a estabilizarse.

**5.- VEGA DE ALDOVEA, SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA.** Con fecha 26 de diciembre de 2023 presenta alegaciones en relación con la aplicación de la nueva orden a los procedimientos de calificación ya iniciados que regula la disposición transitoria única. Manifiesta que conforme a dicha disposición, los nuevos precios no resultan de aplicación a la promoción que tienen en Torrejón de Ardoz con calificación provisional otorgada que también está afectada por el aumento de los costes de construcción, lo que provoca un desfase entre el coste real y el precio máximo establecido, y a su vez implica menor capacidad de financiación a las familias y dificulta el acceso a las viviendas. Por ello, solicitan la posibilidad de aplicar el nuevo precio a promociones con calificación provisional otorgada proponiendo para ello una nueva redacción de la disposición transitoria única.

La propuesta no puede ser atendida porque contraviene lo dispuesto en el artículo 19.5 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, según el cual *«Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas a que aquella se refiera»*.

**6.- CCOO DE MADRID.** Con fecha 26 de diciembre de 2023 se reciben alegaciones de CCOO refiriendo que, si bien una subida del precio máximo puede ayudar a una mayor edificación de vivienda con protección pública, ese incremento de construcción no garantiza la adquisición de este tipo de viviendas por los ciudadanos, por lo que de nuevo se generaría un parque de viviendas vacío con consecuencias negativas. Entienden en sus alegaciones que las políticas públicas de vivienda de la Comunidad de Madrid deben sustentarse en principios diferentes de la mera construcción de vivienda nueva. En consecuencia, solicitan la retirada del proyecto de orden y que se mantenga en vigor el artículo 2 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.

No se atiende la propuesta de retirar el proyecto porque tal y como recoge su exposición de motivos resulta necesario. A mayor abundamiento, la Orden 116/2008, de 1 de abril, es una norma anterior al propio Decreto 74/2009, de 30 de julio, lo que

apoya también la necesidad de una orden más acorde con el vigente Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

**7.- GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA DE LA ASAMBLEA DE MADRID.** En fecha 27 de diciembre se reciben las alegaciones del grupo parlamentario socialista.

En el primer punto indican que siendo el acceso a la vivienda un tema de vital importancia resulta esencial contar con estudios previos antes de implantar un cambio en los precios.

El proyecto de orden se ha realizado siguiendo los procedimientos y trámites legalmente fijados en la normativa autonómica para este tipo de orden, siendo la audiencia e información públicas uno de esos trámites. Para la determinación de la subida de precios máximos de venta de vivienda protegida se ha realizado análisis previo; entre los cuales se encuentra el desequilibrio entre los costes de promoción real y los precios máximos fijados para la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Dichos precios se establecieron en el año 2008, y el incremento del precio de la construcción ha aumentado considerablemente sobre todo en los últimos tres años. Por eso con la elevación de los precios de la vivienda protegida se pretende estimular la construcción de nuevas viviendas y aumentar así la oferta de las mismas.

En la segunda alegación entienden que la orden supone de facto la desaparición de las viviendas de protección oficial de régimen especial, dado que sus precios se asimilan a los de vivienda de precio básico y ello supone un perjuicio a quienes tienen menores ingresos.

La orden no implica la desaparición de las viviendas de protección oficial de régimen especial, lo que hace la orden es asimilar las viviendas de protección oficial a las viviendas con protección pública de precio básico a efectos de calcular su precio máximo, y lo hace sobre la base de los precios que pueden tener las viviendas con protección pública que, conforme al artículo 2 c) del Decreto 74/2009, de 30 de julio, es básico o limitado. Si tenemos en cuenta el último plan de vivienda, el aprobado por

el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el programa de incremento del parque público de viviendas establece como requisitos de las viviendas (artículo 62) que sean calificadas como viviendas de protección oficial en cualquiera de los regímenes ya existentes en la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate o en nuevo régimen que regulen al efecto, salvo que la comunidad autónoma o ciudad motive la no procedencia de tal calificación. En la Comunidad de Madrid el único régimen que existe es el de vivienda con protección pública y dado que su precio solo puede ser básico o limitado, la orden ha asimilado a efectos de calcular el precio máximo de las viviendas de protección oficial a las viviendas con protección pública de precio básico.

A mayor abundamiento, la “categoría” de vivienda de protección oficial de régimen especial surgió de los reales decretos de financiación estatal, o más comúnmente conocidos como planes estatales de vivienda. Como quiera que ya no se establece esta categoría específica de vivienda en los últimos planes estatales de vivienda y que el planeamiento urbanístico cuando califica los suelos para destinar a vivienda de protección oficial (VPO) no la reconoce como categoría específica dentro del planeamiento y el propio artículo 4 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, establece específicamente que *«Sobre el suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de Vivienda de Protección Oficial, (...) solo podrá promoverse Vivienda con Protección Pública sujeta al precio básico (...)»*, es por lo que se ha establecido en el proyecto de orden dicha asimilación a efectos de precio.

En un tercer apartado critican que con la excusa de la competencia de vivienda correspondiente a la Comunidad de Madrid se obvie la normativa estatal en el precio señalando que es de carácter básico.

La Comunidad de Madrid dicta la orden de precios, en desarrollo de lo previsto en el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, en uso legítimo de la competencia exclusiva que tiene atribuida en materia de vivienda conforme a la Constitución Española y al Estatuto de Autonomía. Los planes estatales a los que se hace referencia son aplicables para las medidas que fijan para facilitar el acceso a la

vivienda. Sin embargo, en ningún caso tienen por objeto fijar su preeminencia sobre la competencia autonómica.

Los planes estatales cuando hacen referencia al precio básico nacional no lo establecen por sí mismos, sino que señala que será establecido mediante Acuerdo del Consejo de Ministros y sobre este, las Comunidades Autónomas, según su propia normativa, fijarán las cuantías máximas. El precio básico nacional es de 758 euros, no se ha actualizado desde su publicación, y puesto que se trata de una actualización que corresponde a las Comunidades Autónomas, y no se ha realizado actualización estatal, se ha considerado más adecuado realizar la actualización atendiendo a las características territoriales.

Por último, manifiestan su desacuerdo con la unificación de las zonas C y D por entenderlo contrario a las políticas de despoblación.

En la Comunidad de Madrid existen municipios donde apenas se realiza promoción de vivienda nueva. Con la subida del precio se pretende que los ayuntamientos interesados en crear nuevas unidades residenciales puedan ofrecer alguna pequeña bolsa de suelo municipal para promover vivienda protegida y que con la actualización de los precios la promoción de las mismas sea factible.

Por todo lo expuesto, no se estiman las alegaciones formuladas.

**8.- ASOCIACION DE GESTORAS DE VIVIENDAS (AGV).** El 27 de diciembre realizan las sugerencias que se relacionan a continuación.

En primer lugar, proponen reducir las cuatro zonas actuales a dos en lugar de a tres como hace el proyecto. La modificación les resulta positiva pero insuficiente, debido a que los costes de construcción y de suelo son muy parecidos en todas las zonas. Por eso proponen la existencia de dos ámbitos: A y B. Incluirían además en la zona A: Alcalá de Henares, Rivas-Vaciamadrid, Leganés, Getafe, Móstoles, Alcorcón, Fuenlabrada, Torrejón de Ardoz, Coslada, San Fernando de Henares, por ser grandes municipios de la Comunidad de Madrid y el resto de municipios zona B.

No se considera adecuado agrupar los municipios solo en dos zonas A y B, como se plantea, puesto que supondría un incremento del precio máximo de venta de la vivienda protegida por encima de los valores que se han estimado en el proyecto normativo mermando la posibilidad de algunos hogares a acceder a una vivienda protegida. La propuesta no se acoge porque no estaría respaldada por los datos de renta media de algunos municipios.

La segunda sugerencia plantea incrementar los precios máximos de venta como sigue: Dichos porcentajes son superiores a los que recoge el proyecto sobre todo para las viviendas de precio básico.

Importes propuestos:

	VPPB			VPPL		
<b>Zona A</b>	1940,48	2561,43	32,00%	2425,6	2934,98	21,00%
<b>Zona B</b>	1576,64	2238,89	42,00%	1970,8	2522,62	28,00%

Importes del proyecto de orden:

<b>V.P.P.B.</b>	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Módulos actualizados	<b>2.450,00</b>	<b>2.110,00</b>	<b>1.900,00</b>
incremento en porcentaje	26,26%	33,83%	36,23%

  

<b>V.P.P.L.</b>	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Módulos actualizados	<b>2.820,00</b>	<b>2.430,00</b>	<b>2.180,00</b>
incremento en porcentaje	16,26%	23,30%	25,04%

A la vista de lo anterior no se acoge la sugerencia para no incrementar en exceso el esfuerzo de los hogares para acceder a la vivienda con protección pública.

En cuanto a la limitación del importe de transmisiones de suelo urbanizado, efectivamente, como ellos mismos manifiestan no es objeto de esta orden.

También sugieren incluir en el precio máximo o en incrementos tasados y condicionados, respecto a las instalaciones de sostenibilidad energética, salud y cuidado al medioambiente tales como: doble flujo con recuperador, energía fotovoltaica, soluciones de aerotermia o geotermia, ..., a tal efecto proponen que los edificios con calificación energética A puedan incrementar de forma automática los

precios máximos en un 5% respecto a los módulos que a tal efecto se revisen y sea aplicable a cada zona.

Al respecto cabe señalar que, entre los motivos del incremento del precio de la construcción está la incorporación de medidas de mejoras en la calidad de las construcciones en aspectos como calificación energética, exigiéndose la B en el Código Técnico de la Edificación.

En quinto lugar, consideran positiva la actualización automática a través del IPC, pero debería poderse aplicar de forma automática con la publicación del IPC interanual que a tal efecto determine el INE, y todo ello sin perjuicio de que la Dirección General competente pueda publicar, cuando lo considere oportuno, el módulo actualizado, con la obligación, en su caso, del administrado de regularizar los errores de aplicación que se pudieran haber producido. Además, indican la posibilidad de instrumentar mecanismos objetivos para actualizar dichos precios máximos cada año, en base a la evolución de parámetros tan cruciales como el coste de obra y los tipos de interés.

Con la previsión de un mecanismo de actualización conforme al IPC la orden supone un avance respecto de las anteriores ordenes de precios de la Comunidad de Madrid, el hecho de que se haya establecido la publicación de los precios actualizados conforme al IPC en el primer trimestre del año dota de seguridad jurídica al ciudadano, sin perjuicio de su aplicación automática el primero de enero de cada año.

También quieren que se instrumenten mecanismos objetivos para actualizar dichos precios máximos en función del número de unidades a desarrollar, promociones de reducida dimensión. A tal efecto con la finalidad de poder poner en el mercado parcelas de edificabilidad reducida, proponemos que las promociones de menos 50 unidades puedan incrementar de forma automática los precios máximos en un 5% respecto a los módulos que a tal efecto se revisen con arreglo a la economía de escala que se produce en la contratación de la constructora.

No se acoge la idea porque supondría incrementar aún más los precios máximos de venta propuestos en función del número de unidades de viviendas.

En séptimo lugar sugieren reducir el porcentaje aplicable para viviendas protegidas en alquiler. Como bien dicen, dicho extremo no es objeto de la orden ya que el porcentaje para calcular la renta está fijado por el reglamento que es una norma de rango superior.

Finaliza su escrito con la propuesta de una redacción alternativa a la disposición transitoria para dar cabida a las promociones que a la entrada en vigor de la orden tengan concedida la calificación provisional. La propuesta reza:

*“Disposición Transitoria Única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados y promociones con calificación provisional.*

*La aplicación de los precios de la presente Orden a los procedimientos de calificación provisional iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, y a aquellos que ya la hubieran obtenido exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:*

*1) Procedimientos de calificación provisional iniciados con anterioridad a su entrada en vigor.*

*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. En el caso de los autopromotores, el requisito será que lo soliciten expresamente los Órganos de Gobierno de la Sociedad o, en su caso, promotor individual para uso propio.*

*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 prohíba expresamente la aplicación de precios actualizados.*

*2) Procedimientos con calificación provisional obtenida con anterioridad a su entrada en vigor.*

*a) Que sea autopromotor y solicite expresamente su aplicación los órganos de la Sociedad. o, en su caso, el promotor individual para uso propio.*

*b) 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 prohíba expresamente la aplicación de precios actualizados”.*

Como ya se ha indicado *ut supra* dicha propuesta no es viable por resultar contraria a lo dispuesto en el artículo 19.5 del reglamento.

**9.- MAS MADRID.** Con fecha 28 de diciembre alegan que una actualización de precios no puede equiparar los precios de vivienda protegida y los de mercado, que se necesita un modelo de vivienda protegida alineado con los países de nuestro entorno, universal, asequible a amplios rangos de rentas, de zonificación inteligente que tenga en cuenta las diferencias territoriales y un modelo que sea autofinanciable mediante subsidios cruzados entre usuarios. Por todo ello, solicitan la aplicación en su totalidad de la Ley de 12/2023, por el derecho de la vivienda, en la Comunidad de Madrid y que se modifique o retire el proyecto de la orden.

Como se expone en el preámbulo de la orden, su objeto es precisamente promover la vivienda protegida facilitando un mayor y nuevo parque de vivienda con protección pública. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, como ley estatal que es, se aplica en la Comunidad de Madrid en aquellos aspectos que son de obligado cumplimiento.

Por consiguiente, se entiende que no procede retirar el proyecto de orden ya que ha quedado justificada su necesidad. Además, no se ha especificado en qué términos pretenden modificarlo.

**10.- FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID (FRAVM).** El 28 de diciembre presentan su escrito de alegaciones indicando que la subida -siempre más moderada que la proyectada- podría estar justificada, pero debería acompañarse de una política de promoción de la vivienda con protección pública por parte de las administraciones públicas. Tal política pasaría por aumentar notablemente la actividad promotora directa de la Comunidad de Madrid y de los ayuntamientos. También requiere que las administraciones competentes incentiven la ejecución de las viviendas con protección en los suelos urbanizables y, cuando sea necesario, procedan a la expropiación de las parcelas por incumplimiento de los

plazos de desarrollo del planeamiento. En tercer lugar, las administraciones tienen un papel decisivo en la contención de los precios y rentas de alquiler del mercado libre. A tal fin la recién aprobada Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, pone a su disposición un abanico de medidas eficaces, desde la declaración de las zonas tensionadas hasta el recargo del IBI de las viviendas vacías. Con base a lo anterior solicitan la retirada del Proyecto de orden.

Sería deseable que la vivienda tuviera un precio menor, por ello se pretende que se incremente la realización de más viviendas asequibles. Para ello es necesario que los gastos de promoción de las viviendas queden cubiertos con los precios máximos de venta para que sea posible el aumento y renovación del parque residencial existente.

Debido al incremento de los precios de la construcción la promoción de nuevas viviendas protegidas se ha visto mermada. La actualización propuesta de los precios máximos de venta de vivienda protegida tiene por objeto estimular la realización de nuevas promociones; para ello se ha procurado que los precios actualizados, al menos cubran los costes inherentes para la materialización de las mismas. Se pretende que con este aumento de los precios máximos de venta sea suficiente incentivo para incrementar la oferta con nuevas unidades; y que esto a su vez pueda ayudar a la estabilización de precios en el mercado. Por consiguiente, se considera necesario el proyecto.

## **11. EVALUCACIÓN EX POST.**

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras realizará el análisis de la aplicación de la norma proyectada en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma atendiendo al número de viviendas que se califiquen provisionalmente en ese período.

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Fdo.: María José Piccio-Marchetti Prado