

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha. [2024/6116]

Las normas sustantivas en materia de vivienda protegida en Castilla-La Mancha están actualmente residenciadas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, aprobado inicialmente como consecuencia de la publicación del ya extinto Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a su vez aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pero que ha seguido vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, según la cual “las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas”, constituyendo el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma.

El capítulo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, regula los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, en el marco ya fijado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, norma ésta no vigente, pero que por remisión del Decreto 173/2009 y por el juego de la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, ha devenido norma interna autonómica en todo aquello que no se refiera a la financiación de las viviendas protegidas, incluido su régimen jurídico y, en concreto, en uno de sus elementos relativo a la fijación de los precios máximos y rentas.

El artículo 17 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, prevé la posibilidad de que la Consejería competente en materia de vivienda, mediante orden, pueda modificar los precios y rentas máximas, así como los coeficientes necesarios para su fijación, cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen y, al amparo de esa habilitación expresa del primer párrafo del citado artículo 17, se pretende actualizar el módulo básico estatal que se tiene en cuenta en la fórmula polinómica para calcular el precio máximo de venta de la vivienda protegida. Por su parte, el artículo 19 prevé mecanismos de adaptación de la zonificación territorial creada para la aplicación de los precios máximos, permitiendo que la Consejería competente mediante orden modifique la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al módulo básico estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta establecidos en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, viene dada por el paso del tiempo, pues tras catorce años, los precios máximos que se fijaron han quedado en muchos casos 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.

La evolución económica descrita, unida a la falta de actualización de los precios máximos desde el año 2009, puede conllevar un efecto disuasorio en la construcción y consecuentemente una disminución de la oferta de vivienda protegida. La presente orden, mediante la revisión de dichos precios y el encuadramiento de los municipios en cada una de las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior que se realizó en su día por la Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, pretende promover el acceso a la vivienda, favoreciendo la promoción privada de vivienda protegida, teniendo siempre en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda y el esfuerzo económico que puede realizar la ciudadanía para adquirirla.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 19 y la disposición final cuarta del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento,

Dispongo:

Artículo 1. Actualización de los precios máximos de venta.

Se actualizan los precios máximos de las viviendas con protección pública y los coeficientes necesarios para su fijación, establecidos en el artículo 14 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, en los siguientes términos:

1. Viviendas de protección oficial:

$$P = MBR * C_{vpo} * CL$$

Dónde:

- P es el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- MBR es el Módulo Básico Regional.
- C_{vpo} es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.
- CL es el coeficiente de localización.

a) El módulo básico regional se establece en la cuantía de 1.510,49 €/m² útil.

b) Los coeficientes de vivienda de protección oficial, C_{vpo} , se actualizan a las siguientes cuantías:

1º. VPO de régimen Especial: el coeficiente C_{vpo} será 0,90.

2º. VPO de Régimen General: el coeficiente C_{vpo} será 1,00.

3º. VPO de Régimen Concertado: el coeficiente C_{vpo} será 1,10.

c) Los coeficientes de localización, (CL), se actualizan a las siguientes cuantías:

1º. Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B: el coeficiente CL será 1,25.

2º. Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C: el coeficiente CL será 1,15.

3º. Área Geográfica 1: el coeficiente CL será 1,00.

4º. Área Geográfica 2: el coeficiente CL será 0,85.

2. Viviendas de precio tasado. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.

3. Viviendas de iniciativa público-privada. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.

Artículo 2. Actualización del módulo básico regional.

1. A partir del 1 de enero 2026, el módulo básico regional se actualizará el primero de enero de cada año de manera automática, mediante la aplicación de la media de la variación interanual del Índice de Costes del Sector de la Construcción Residencial (ponderado: mano de obra y consumo de materiales) y la variación anual del Índice de Precios al Consumo de Castilla-La Mancha publicados por el Instituto Nacional de Estadística en la fecha de dicha actualización, con un límite máximo del objetivo de estabilidad de precios del Banco Central Europeo del 2%.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2026. Los precios actualizados se aplicarán a partir del día 1 de enero de cada año, con independencia del momento de su publicación.

Disposición transitoria única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.

En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en tramitación, se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional. No obstante, el promotor tendrá un plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta orden, para solicitar que se le apliquen los precios de la misma, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no existan personas adquirentes o adjudicatarias que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio.

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, será necesario que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 22 de julio de 2024

El Consejero de Fomento
IGNACIO HERNANDO SERRANO