

Orden por la que se adecuan los

## **Precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública**

Actualizado a julio de 2013



**Portal Vivienda**  
[www.madrid.org/vivienda](http://www.madrid.org/vivienda)



# normativa

## Índice

<b>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.....</b>	<b>3</b>
• Artículo 1. Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas .....	4
• Artículo 2. Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública .....	4
• Artículo 3. Aplicación de los precios máximos de venta .....	5
<b>Disposición Transitoria .....</b>	<b>6</b>
<b>Disposición Derogatoria .....</b>	<b>7</b>
• Derogación normativa.....	7
<b>Disposición Final.....</b>	<b>7</b>

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.

---

**Publicación:** BOCM nº 80, de 4 de abril de 2008, págs. 5 y 6.

**Entrada en vigor:** 4 de abril de 2008.

**Actualización:** Julio 2013.

---

#### ► Aclaración de los compiladores

Se incorporan en el texto las referencias efectuadas por la legislación siguiente:

1.- Resolución de 15 de abril de 2008, de la Dirección General de Vivienda, por la que se establecen los criterios para la aplicación de la disposición transitoria 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 (B.O.C.M. nº 90, de 16 de abril de 2008).

2.- Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 188, de 10 de Agosto de 2009)

3.- Decreto 59/2013, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, y otras normas en materia de vivienda (BOCM nº 172, de 22 de julio de 2013).

El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio de 2005, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2005-2008 del Ministerio de Vivienda, ha establecido la nueva cuantía del precio básico a nivel nacional y la modificación de los coeficientes de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Procede la adaptación y adecuación de los precios máximos de las viviendas de nueva construcción en regímenes de venta y de alquiler, de las promociones públicas y privadas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, es decir, Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto por el Real Decreto 801/2005 y su modificación por Real Decreto 14/2008.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía y conforme con el Decreto 7/2007, de 20 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, y el artículo 12 del Decreto

40/2007, de 28 de junio, y el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

- **Artículo 1. Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas**

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 en cada caso:

Zona A: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo A.

Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

Zona B: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo B.

Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelorones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

Zona C: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo C.

Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

Zona D: Integrada por el resto de municipios de la Comunidad de la Madrid.

- **Artículo 2. Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública**

1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento, se determinarán multiplicando el precio básico nacional (758 euros por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior (1,60 para la Zona A, 1,30 para la Zona B y 1,15 para la Zona C), tal y como se establecen en el Real Decreto 14/2008, dando lugar a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para cada zona geográfica.

2. La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción con protección pública en régimen de arrendamiento será el resultado de aplicar a los precios máximos los siguientes porcentajes:

- a) El 5,5 por 100 en el caso de arrendamiento con vinculación a diez años.
- b) El 4 por 100 en el caso de arrendamiento con vinculación a veinticinco años.

3. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil descritos serán de aplicación para determinar el precio máximo de venta de las viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, y artículo 11 del Decreto 12/2005 de 27 de enero, con los siguientes límites:

- a) El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra, transcurridos los siete años, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figure en la calificación definitiva, por un coeficiente de actualización igual a 1,5.
- b) La renta anual máxima será la establecida para el régimen de arrendamiento con vinculación a 10 años.

4. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado serán el resultado de multiplicar los precios máximos del punto 1 de este artículo por un coeficiente de 1,25.

5. En el resto de tipologías protegidas en el Real Decreto 14/2008 que modifica el Real Decreto 801/2005, se estará a lo dispuesto en los mismos.

- **Artículo 3. Aplicación de los precios máximos de venta**

Los precios máximos de venta establecidos por la presente Orden serán de aplicación únicamente a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Decreto 11/2005, con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden.

En cuanto al precio en segundas o posteriores transmisiones de Viviendas con Protección Pública y las VPO de régimen general para venta o uso propio, y, mientras mantengan su régimen legal de protección, la disposición adicional tercera del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, que fue modificada por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, establece lo siguiente:

“1. Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública para venta o uso propio calificadas al amparo de los Decretos 43/1997, de 13 de marzo; 228/1998, de 30 de diciembre; 11/2001, de 25 de enero; 11/2005, de 27 de enero, y de las viviendas de promoción privada calificadas como viviendas de protección oficial de régimen general para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública de precio limitado serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública de precio limitado para venta o uso propio calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero”.

2. El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial para venta o uso propio, acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será el resultante de la actualización del precio de venta inicial mediante la aplicación de la variación porcentual anual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, multiplicado por un coeficiente que será igual a 1,5.”

La disposición adicional segunda del mencionado Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, prevé en cuanto al precio de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, lo siguiente:

“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.”

## Disposición Transitoria

Cuando se trate de Promociones de Vivienda con Protección Pública para venta, uso propio o arrendamiento, para las cuales se haya solicitado calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, y que se encuentren pendientes de calificación a dicha fecha, la aplicación de los precios de la presente Orden, exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

► La Resolución de 15 de abril de 2008, publicada en el BOCM nº 90, de 16 de abril de 2008, establece los siguientes criterios para la aplicación de esta disposición transitoria:

1.º Serán de aplicación los precios máximos establecidos en la Orden 116/2008, de 1 de abril, a las Viviendas con Protección Pública para venta, uso propio o arrendamiento que, encontrándose pendientes de obtener la calificación provisional solicitada antes de la entrada en vigor de la referida Orden, cumplan simultáneamente los requisitos establecidos en los apartados a) y b) de la disposición transitoria.

2.º No serán de aplicación los precios máximos establecidos en la Orden 116/2008, de 1 de abril, a los suelos públicos sobre los que vaya a desarrollarse la promoción de viviendas que hayan sido adjudicados por las Administraciones Públicas o Entidades dependientes, con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden.

## Disposición Derogatoria

- **Derogación normativa**

A la entrada en vigor de la presente Orden quedarán derogadas las siguientes disposiciones: Orden 2863/2004, de 8 de noviembre; Orden 3349/2004, de 15 de diciembre; Orden 1577/2005, de 11 de mayo, y Orden 2890/2006, de 4 de septiembre, todas ellas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

## Disposición Final

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 1 de abril de 2008.

La Consejera de Vivienda, ANA ISABEL MARIÑO ORTEGA