



## CALCULADORA DE PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA Y ALQUILER

### Instrucciones de utilización

[Modo de empleo de la Calculadora](#)

[Los colores le ayudan a interpretar la Calculadora](#)

[Resultados de la Calculadora](#)

[¿Qué cálculos realiza?](#)

[Normativa de referencia para la Calculadora](#)

#### Modo de empleo de la Calculadora:

La Calculadora de Precios Máximos de Venta y Alquiler le permitirá calcular:

- **Precio Máximo Legal por metro cuadrado de superficie útil (PMLV/m<sup>2</sup> útil) y Precio Máximo Legal Total de Venta de la Vivienda:** Seleccionando la pestaña “Venta” (situada en la esquina inferior izquierda de la pantalla).
- **Renta Máxima Legal Anual y Mensual, en caso de arrendamiento:** Seleccionando la pestaña “Alquiler” (situada en la esquina inferior izquierda de la pantalla).

#### En el caso de Venta:

1. Sitúese en la celda correspondiente al MUNICIPIO. Se activa a la derecha una flecha que indica la existencia de un MENÚ que contiene una relación de Municipios; si el Municipio en el que desea calcular el precio de venta o renta máxima de la vivienda no se encuentra en el menú, seleccione la primera opción de la lista que corresponde a RESTO DE MUNICIPIOS.
2. Sitúese sobre la celda correspondiente a METROS CUADRADOS ÚTILES e indique el número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda.
3. Sitúese en la celda correspondiente a TIPO DE VIVIENDA. Se activa a la derecha una flecha que indica la existencia de un MENÚ que contiene los distintos tipos de vivienda que puede elegir: VPPB, VPPL, Vivienda Libre o VPO Régimen Especial.

#### En el caso de Alquiler:

1. Seguir los mismos pasos (1) y (2) que se detallan en las instrucciones expuestas para el caso anterior de “Venta”.
2. Sitúese en la celda correspondiente a TIPO DE VIVIENDA. Se activa a la derecha una flecha que indica la existencia de un MENÚ que contiene las distintas tipologías de alquiler: Con opción de compra, alquiler a 10 años, o alquiler a 25 años.

#### Los colores le ayudan a interpretar la Calculadora:

- En **Negrita:** celdas desplegadas
- En **Verde:** datos que los usuarios pueden introducir
- En **Rojo:** resultados que ofrece la calculadora



## Resultados de la Calculadora:

### En el caso de Venta:

En la celda de **PRECIO MÁXIMO LEGAL POR METRO CUADRADO ÚTIL** se muestra el importe en Euros y en Pesetas del Precio Máximo por metro cuadrado útil, en función del municipio y el tipo de vivienda seleccionados anteriormente.

En la celda **PRECIO MÁXIMO LEGAL TOTAL** se muestra el importe en Euros y en Pesetas del Precio Máximo Legal Total, en función del Precio Máximo Legal por metro cuadrado útil calculado anteriormente y la superficie útil de la vivienda introducida.

### En el caso de Alquiler:

En la celda de **RENTA MÁXIMA LEGAL ANUAL** se muestra el importe en Euros y en Pesetas de la Renta Máxima Legal Anual a desembolsar, en función del municipio, la superficie útil de la vivienda en m<sup>2</sup> y el tipo de vivienda en alquiler seleccionados anteriormente.

En la celda de **RENTA MÁXIMA LEGAL MENSUAL** se muestra el importe en Euros y en Pesetas de la Renta Máxima Legal Mensual a desembolsar, en función de la Renta Máxima Legal Anual calculada en la fila anterior.

## ¿Qué cálculos realiza?

El Plan Estatal 2002-2005 de Vivienda (Real Decreto 1/2002 y posteriores modificaciones) establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que sirve de referencia para determinar los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con algún régimen de protección. Los precios máximos deben ser fijados por cada Comunidad Autónoma, dentro de unos límites determinados por el Plan Estatal.

Para establecer estos precios se distingue una serie de municipios en los que se dan especiales dificultades de acceso a la vivienda, debido a sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, a los que denomina **municipios singulares**. En estos municipios singulares, los precios máximos de venta y renta pueden incrementarse en relación con los máximos establecidos por cada comunidad autónoma.

Conforme a esta normativa, la Comunidad de Madrid ha establecido mediante diferentes Órdenes (Orden 2863/2004, Orden 3349/2004 y Orden 1577/2005) los siguientes conceptos:

- a. Los **PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA** de las viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, es decir, de:
  - o Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB).
  - o Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).
  - o Viviendas de Protección Oficial de régimen especial (VPO).
- b. Los **PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA** de referencia para la adquisición protegida de viviendas libres en segunda o posterior transmisiones.
- c. Los **PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA** de las viviendas destinadas a arrendamiento:
  - o Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA).
  - o Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC)



- o Viviendas libres adquiridas para su cesión en alquiler por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.
- d. Las **RENTAS MÁXIMAS LEGALES ANUALES** durante el primer año de arrendamiento se calculan aplicando el 7% a los precios máximos legales de venta de las viviendas destinadas a arrendamiento.
- e. Las diferentes zonas de la Comunidad de Madrid a efectos de declarar los municipios singulares:
  - o **Municipio singular del grupo 0:** Madrid.
  - o **Zona A**, integrada por los siguientes municipios, calificados como singulares del grupo A: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.
  - o **Zona B**, integrada por los siguientes municipios, calificados como singulares 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, Navacarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelotones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.
  - o **Zona C**, integrada por los siguientes municipios, calificados como singulares del grupo C: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralarzal, San Agustín del Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.
  - o **Zona D**, integrada por el resto de municipios de la Comunidad de Madrid.

En la actualidad los **PRECIOS MÁXIMOS LEGALES POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL** establecidos para el ámbito de la Comunidad de Madrid son:

**PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA DE VIVIENDAS PARA VENTA O USO PROPIO POR TIPO DE VIVIENDA Y ZONA**

ZONAS	VPPB	VPPL	VPO RÉGIMEN ESPECIAL	ADQUISICIÓN PROTEGIDA DE VIVIENDA LIBRE
Zona 0	1.474,07 €	1.850,00 €	1.063,03 €	2.000,52 €
Zona A	1.474,07 €	1.850,00 €	1.063,03 €	1.474,07 €
Zona B	1.263,49 €	1.585,72 €	911,17 €	1.263,49 €
Zona C	1.158,20 €	1.453,57 €	835,24 €	1.158,20 €
Zona D	1.052,91 €	1.321,43 €	759,31 €	1.052,91 €

**PRECIOS MÁXIMOS LEGALES DE VENTA DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO Y RENTAS MÁXIMAS LEGALES POR ZONA**

ZONAS	PRECIO MÁXIMO LEGAL DE VENTA	RENDA MÁXIMA LEGAL ANUAL INICIAL
Zona 0	1.181,15 €	82,68 €



Zona A	1.181,15 €	82,68 €
Zona B	1.012,41 €	70,87 €
Zona C	928,04 €	64,96 €
Zona D	843,68 €	59,06 €

### **Normativa de referencia para la Calculadora:**

#### **NORMATIVA**

ORDEN 2863/2004, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se adecuan los Precios Máximos de Venta de las Viviendas Protegidas a lo dispuesto en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

ORDEN 3349/2004, de 15 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se modifica el artículo 4 de la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, por la que se adecuan los precios máximos de venta de las viviendas protegidas a lo dispuesto en el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio.

ORDEN 1577/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establecen los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado.

*Todas estas Normas están disponibles en el espacio destinado a Normativa de la página Web:*  
[www.madrid.org/oficinavivienda](http://www.madrid.org/oficinavivienda)

**Fecha de actualización: 3 - Octubre - 2005**

