

**DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA****ORDEN VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.**

I

El Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, es la norma que se encuentra vigente en materia de precios y rentas de las viviendas protegidas que se promuevan en Aragón.

Esta disposición reglamentaria se aprobó inicialmente como consecuencia de la publicación de un plan estatal de vivienda, concretamente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, de tal forma que se incorporaba el contenido de este Real Decreto al ordenamiento jurídico aragonés, con las modulaciones que dicha disposición permitía en su desarrollo por las comunidades autónomas.

En el momento de finalización del plan estatal, en el año 2012, con independencia de que los actos administrativos, emitidos de acuerdo con esas disposiciones, sigan desplegando los efectos oportunos, la norma aragonesa contenida en el citado Decreto 60/2009, de 14 de abril, siguió vigente en lo que se refiere a las normas sustantivas en materia de vivienda protegida, puesto que es la única disposición existente a tal efecto que se puede aplicar a las promociones de vivienda protegida que se desarrollen en el territorio aragonés.

De esta manera, el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en nuestra Comunidad Autónoma está constituido por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, desarrollado por la Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón. Como se expone en su preámbulo, corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda, otorgar la calificación de vivienda protegida.

En este sentido, la disposición adicional única, relativa a la calificación de vivienda protegida en Aragón, del Decreto 223/2018, de 18 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2018-2021, indica que las calificaciones de vivienda protegida de Aragón se sujetarán, en cuanto a procedimiento y tipología, a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, y a la Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón.

De acuerdo con la exposición anterior, el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, se configura como la norma reglamentaria aplicable en materia del sistema de calificaciones de vivienda protegida. Esta norma se ha desarrollado por la Orden citada, y, al mismo tiempo, debe ser completada con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ya que la norma aragonesa estaría incompleta de no remitirse a dicha disposición estatal.

Debemos recordar aquí que los planes estatales en materia de vivienda protegida contemplan disposiciones de carácter financiero, pero no pueden invadir la competencia autonómica en materia de vivienda, tal y como ya ha venido aclarando el Tribunal Constitucional desde los años ochenta del pasado siglo.

Por lo tanto, si bien para el Estado ya no se encuentran vigentes las disposiciones de dicho Real Decreto, sí que lo están para la Comunidad Autónoma de Aragón, en aquella parte que se requiere para que la norma aragonesa sea completa y aplicable, es decir, en aquellos aspectos en los que el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, se remite a la disposición estatal, que ha quedado integrada en el ordenamiento aragonés, en todo aquello que no se refiera a la financiación de las viviendas protegidas, que tampoco está ya vigente en Aragón, sino a las disposiciones relativas a la calificación y, por tanto, al régimen jurídico de las viviendas protegidas.

II

Uno de los elementos que componen el sistema de calificación de las viviendas protegidas es el previsto en el artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, relativo a la declaración y precios y rentas máximos en ámbitos territoriales de precio máximo superior.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, define los ámbitos territoriales de precio máximo superior como aquellos que pueden estar integrados por agrupaciones de municipi-



pios, municipios o ámbitos intraurbanos, en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas se incrementen más de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Por su parte, el artículo 10 del citado Real Decreto establece que, tomando como referencia el módulo básico estatal, se establecerán por las comunidades autónomas los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen. A tal efecto, la disposición adicional primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, estableció la cuantía del módulo básico aragonés en 758 euros por metro cuadrado útil.

Dentro de este marco regulatorio, el artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, ha dispuesto, de forma indirecta, mediante la determinación de porcentajes de incremento de los precios máximos de las viviendas protegidas, los precios y rentas que se deben aplicar, como máximo también, en los citados ámbitos de precios singulares.

Así, el citado artículo 25 prevé, en su apartado 1, que “el Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales municipales de precio máximo superior A, B, o C, a los efectos establecidos en la normativa estatal, previa audiencia a los ayuntamientos afectados y teniendo en cuenta los costes de construcción y la capacidad económica de los demandantes de vivienda en los municipios afectados”.

En este sentido, el apartado 1 del artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, disponía que la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizaría mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas.

No obstante, al no estar ya vigente para el Estado, como se ha expuesto, el citado Real Decreto, corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda y previa audiencia a los ayuntamientos afectados, la declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior o la modificación de los existentes. Así, la disposición final cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, faculta al Consejero competente en la materia para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación del mismo.

El apartado 2 del artículo 25 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, establecía, dentro de los límites fijados en el apartado 2 del artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los incrementos porcentuales de los precios máximos de venta en los ámbitos territoriales de precio máximo superior, que son igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
VPP/VPA RE	15%	2%	2%
VPA RG	20%	15%	5%
VPA RT	30%	25%	15%
Vivienda usada	80%	60%	30%

Conforme a lo previsto en la disposición adicional primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se pueden modificar los parámetros numéricos referenciales del citado Decreto, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento, regulada en el artículo 78 del mismo.

Así pues, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, y previa consulta a la mencionada Comisión de participación y seguimiento, pueden también modificarse los incrementos porcentuales de los precios máximos de venta en los ámbitos territoriales de precio máximo superior, con objeto de ir adecuando los precios y rentas a las distintas magnitudes económicas, tales como la evolución de los precios de la construcción, y el esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos para adquirir, y mantener, posteriormente, una vivienda, en este caso, una vivienda protegida.

### III

Según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) correspondiente al ejercicio 2020, el número de calificaciones de vivienda protegida ha disminuido de forma considerable en los últimos años.

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 vivienda protegida llevan más de trece años sin actualizarse.
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, se suprimieron la subsidiaciones de la financiación cualificada y las ayudas a la entrada para la compra de vivienda protegida.

Además, según el Informe de Índice de costes sector de la construcción (base enero 2015=100) publicado 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 96,38 puntos en 2009 a los 111,62 en 2021 (118,85 en enero de 2022), lo que supone un incremento del 15,81 %.

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 edificaciones 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 del incremento de los costes, pero no han sido suficientes para compensarlos.

Por otra parte, si se comparan los precios máximos posibles de vivienda protegida entre las diferentes comunidades autónomas, únicamente una presenta unos precios inferiores a Aragón, siendo los de otras dos similares a los de Aragón. En los precios mínimos existe algo más de homogeneidad, siendo más dispares en el precio más alto que aplica cada una de las Comunidades Autónomas, cuestión que se explica porque otras regiones han aprobado una asignación de precios por ubicación de los municipios más desagregada que la que actualmente existe en Aragón.

Por todo lo anteriormente expuesto, resulta necesario ajustar los precios máximos de las viviendas protegidas a los costes reales de construcción, con el objetivo de que se reactive la promoción de esta tipología de viviendas y se cubra la demanda ciudadana sobre este bien básico. Esto ha de realizarse con prudencia, ya que un incremento generalizado de precios provocaría un encarecimiento para el ciudadano, tanto en los casos de compra-venta como de alquiler, en localidades donde los costes y los precios ya se encuentran bien ajustados.

Por esta razón, se considera que lo más conveniente es modificar los municipios que están declarados actualmente como ámbitos singulares de precio máximo superior, y ajustar los incrementos porcentuales en dichos municipios en función de parámetros objetivos.

#### IV

Para determinar la nueva estructura de ámbitos territoriales de precio máximo superior en materia de vivienda protegida en Aragón se han tenido en cuenta los tres parámetros siguientes:

##### 1. Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón.

La Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón quedó definida en la Estrategia de Ordenación del Territorio de Aragón (EOTA), aprobada por Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón. El objetivo 18.1 de la EOTA tiene por objeto “estructurar el sistema de asentamientos aragonés en varios grupos, según su función territorial”.

La Orden VMV/1495/2021, de 2 de noviembre, publica la actualización de la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2020 y otras variables socioeconómicas, clasificando los citados asentamientos en varios grupos y rangos, atendiendo a su función territorial, población, potencial de desarrollo y características demográficas.

##### 2. Índice Sintético de Desarrollo Territorial.

La Norma 9.1.N1 de la EOTA contempla la elaboración de “un índice sintético de desarrollo territorial que permita conocer el nivel de desarrollo territorial de los municipios y comarcas aragonesas, con base en indicadores de situación de los distintos factores territoriales de desarrollo”.



La Orden VMV/1789/2021, de 22 de diciembre, establece el Índice Sintético de Desarrollo Territorial (ISDT) de municipios y comarcas incluido en la EOTA para el año 2021.

### 3. Población.

Mediante Real Decreto 1065/2021, de 30 de noviembre, se declararon oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2021. El Instituto Nacional de Estadística publica las cifras de población oficiales de cada uno de los municipios españoles en su web [www.ine.es](http://www.ine.es).

Partiendo de esos tres parámetros, se han incluido en los ámbitos territoriales de precio máximo superior en materia de vivienda protegida los municipios que cumplen los tres requisitos siguientes: hallarse clasificados en la Estructura del Sistema de Asentamientos de Aragón dentro de los grupos de Centralidades y Asentamientos Autosuficientes (rangos I a VII); presentar un Índice Sintético de Desarrollo Territorial Municipal superior a la media; y tener una población igual o superior a 4.000 habitantes (último dato del padrón de habitantes INE). Respecto de los datos de población, se ha modificado la propuesta inicial que determinaba una población superior a 8.000 habitantes, tras las alegaciones recibidas de diferentes ayuntamientos y las propuestas que se han realizado en la Comisión de participación y seguimiento, en su reunión de 18 de abril de 2022.

Determinados los municipios que, por cumplir los requisitos expuestos, se declaran como ámbitos territoriales de precio máximo superior, en el Grupo A se han incluidos las tres capitales provinciales; en el Grupo B aquellos municipios en los que, según la información facilitada por el Colegio de Registradores de Aragón, el precio medio por metro cuadrado de compraventa de vivienda nueva entre enero y diciembre de 2021 fue superior a 1.500 euros (observando un número de viviendas nuevas superior, al menos, a 20); y, en el Grupo C, el resto de municipios seleccionados.

En virtud de lo expuesto, como Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en uso de las competencias establecidas en el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y en la disposición final cuarta del Decreto 60/2009, de 14 de abril, y previa audiencia a los ayuntamientos afectados y consulta a la Comisión de participación y seguimiento prevista en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, resuelvo:

#### Artículo 1. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A:

En la provincia de Huesca: Huesca.

En la provincia de Teruel: Teruel.

En la provincia de Zaragoza: Zaragoza.

#### Artículo 2. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B:

En la provincia de Huesca: Barbastro y Jaca.

En la provincia de Zaragoza: Cuarte y Utebo.

#### Artículo 3. *Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C.*

Se declaran los siguientes municipios como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C:

En la provincia de Huesca: Binéfar, Fraga, Monzón, Sabiñánigo y Sariñena.

En la provincia de Teruel: Alcañiz, Andorra y Calamocha.

En la provincia de Zaragoza: Alagón, Borja, Cadrete, Calatayud, Caspe, Ejea de los Caballeros, Épila, Fuentes de Ebro, La Almunia de doña Godina, La Muela, La Puebla de Alfindén, María de Huerva, Pinseque, Tarazona, Tauste, Villanueva de Gállego y Zuera.

#### Artículo 4. *Precios máximos en ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. Los precios máximos establecidos en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:



Tipologías vivienda	Grupo A	Grupo B	Grupo C
Promoción Pública	20%	10%	5%
Régimen Especial	20%	10%	5%
Régimen General	39%	35%	25%
Régimen Tasado	39%	35%	25%

2. Los incrementos de los precios máximos de venta establecidos en los apartados anteriores serán igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas.

**Artículo 5. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.**

1. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de las viviendas protegidas ya existentes será el que prevea la disposición o plan de vivienda bajo cuyo régimen se hubiera calificado la promoción o la vivienda individual.

2. En el supuesto de que no hubiese una previsión en la disposición o plan bajo cuyo régimen se hubiera calificado la promoción o vivienda individual, el precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas será el de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta de la misma tipología en la fecha de transmisión.

**Artículo 6. Rentas máximas de arrendamiento.**

1. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento que estén calificadas provisional o definitivamente a la fecha de la publicación de esta Orden seguirán bajo el mismo régimen de rentas de alquiler que tuvieran en ese momento.

2. Lo previsto en el apartado anterior será aplicable a todas las viviendas calificadas, de tal manera que será ese régimen que afecta a la vivienda el que se aplicará a todos los nuevos contratos de arrendamiento que se celebren tras la publicación de esta Orden, sin que pueda verse alterado por lo dispuesto en la misma.

**Disposición transitoria única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.**

1. En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en los municipios declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor tendrá un plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la publicación en el "Boletín Oficial de Aragón" de esta Orden, para solicitar que se le apliquen los precios resultantes de la declaración de municipio singular previstos en la misma, siempre y cuando no se hubiera concedido ya la calificación provisional.

**Disposición final primera. Desplazamiento de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.**

La Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, no será de aplicación en Aragón desde la entrada en vigor de la presente Orden, que la desplaza.

Así mismo, queda desplazado cualquier otro acto administrativo que contenga una declaración de ámbito territorial superior que estuviera vigente, a los efectos del régimen de precios y rentas de vivienda protegida.

**Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

Esta Orden entrará en vigor un mes después de su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón", a contar desde el día siguiente a dicha publicación.

Zaragoza, 17 de mayo de 2022.

**El Consejero de Vertebración del Territorio,  
Movilidad y Vivienda,  
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO**