



VIVIENDAS PROTEGIDAS: MODALIDADES Y PRECIOS FIJADOS POR LA NORMATIVA ESTATAL Y POR LA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA (Actualizado hasta Enero de 2009)

PARA VENTA

- Viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE), para ingresos hasta 2,5 veces el IPREM, cuyo precio de venta no exceda de 1,5 veces el precio básico nacional (PBN).
- Viviendas protegidas de precio general (VPOPG), para ingresos hasta 5,5 veces el IPREM, cuyo precio de venta no exceda de 1,6 veces el precio básico nacional (PBN). (Esta modalidad corresponde a la antigua VPO de régimen general).
- Viviendas protegidas de precio concertado (VPOPC), para ingresos hasta 6,5 veces el IPREM, cuyo precio de venta no exceda de 1,8 veces el precio básico nacional (PBN).

La superficie mínima de estos tres grupos de viviendas es de 40 m² de superficie útil y la máxima de 90 m². La viviendas dirigidas a minusválidos podrán exceder el límite en un 20%. El 5% de cada promoción habrá de reservarse a familias numerosas y podrán tener una superficie útil de 120 m² como máximo, si en el plazo de un año no la adquiere una familia numerosa, se podrá vender a otra familia no numerosa.

- Viviendas protegidas de precio tasado (VPT), de normativa autonómica (ley 2/2002), para ingresos de hasta 7,5 veces el IPREM, con superficie mínima de 40 m² y máxima según el Decreto 3/2004 de 20 de enero de la Comunidad Autónoma (90, 120 ó 135 metros cuadrados).
- Viviendas de Iniciativa Público Privada (VIPP), de normativa autonómica (Decreto 109/2008), para ingresos de hasta 7,5 veces el IPREM, de nueva construcción, con superficie máxima de 70 metros cuadrados. Estas viviendas

sólo se pueden hacer **sobre suelos de `propiedad privada que no formen parte de las reservas obligatorias para Vivienda Protegida.** Su precio máximo será el de las VPT, aplicable en el ámbito territorial correspondiente multiplicado por el coeficiente de 1,10. La duración del régimen será de 10 años.

IPREM 2009

	EUROS	PESETAS		EUROS	PESETAS
2,5 veces	18.453,33	3.070.376	5,5 veces	40.652,32	6.763.977
3,5 veces	25.869,66	4.304.349	6,5 veces	48.043,65	7.993.791
4,5 veces	33.260,99	5.534.163	7,5 veces	55.434,98	9.223.605

PRECIOS BÁSICOS:

Precio básico nacional (PBN) - (fijado por el RD 14/2008): 758 €/m²

Las Comunidades Autónomas podrán aumentar este precio básico hasta un importe máximo de:

1,50 veces en las Viviendas de Régimen Especial: 1.137,00 €/m²

1,60 veces en las Viviendas de Precio General: 1.164,80 €/m²

1,80 veces en las de Precio Concertado: 1.310,40 €/m²

La Junta de Comunidades de Castilla la Mancha ha aplicado estos coeficientes máximos, salvo en las Viviendas de Régimen Especial que ha sido mantenido en 1,4 veces, que es el máximo de la normativa anterior. Se denominan **Coeficientes de Tipología (CT)**, tras la aprobación del Decreto 109/2008

La modalidad de precio tasado es específica de Castilla – La Mancha. Para fijar el precio en 2008, la JCCM ha aplicado el CT de 1,80 veces el PBN, en vez de determinar un precio directo.

Se ha creado además el **Coeficiente de Localización (CL)** que en las Áreas 1 y 2 tiene un valor de 1, por lo que no incrementa el precio de la vivienda, no siendo así en los municipios de Precio Máximo Superior (PMS). Dicho coeficiente se aplica al precio que resulta tras la aplicación del respectivo CT.

PRECIOS MÁXIMOS SUPERIORES (PMS)

Los municipios de PMS los declara el Estado a propuesta de las Comunidades autónomas. Éstas pueden fijar un incremento adicional cuyo máximo determina el Estado.

Estos incrementos son:

Grupo B: (incremento hasta del 30% en vivienda nueva en las modalidades de VPORE y VPOPG y de un 60% en las de precio concertado y en las usadas. Con la normativa estatal anterior era del 30% VPOPC y 40% en usadas.

Municipios afectados: Guadalajara capital

Grupo C: (incremento hasta del 15%) en vivienda nueva en las modalidades de VPORE y VPOPG y de un 30% en las de precio concertado y en las usadas. Con la normativa estatal anterior era del 15% en VPOPC y 20% en usadas.

Municipios afectados: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henares, Illescas y Talavera de la Reina.

Tras la aprobación del Decreto 109/2008 la JCCM ha aprobado los siguientes incrementos adicionales en los municipios de Precio Máximo Superior. Dichos incrementos pasan a denominarse Coeficiente de Localización (CL), como se ha dicho más arriba.

TIPO DE VIVIENDAS	CL	
	PMS – GRUPO B	PMS – GRUPO C
Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial	1,29	1,15
Vivienda de Protección Oficial de Precio General		
Viviendas de Protección Oficial de Precio Concertado		
Viviendas de Precio Tasado		

Ha creado, además un coeficiente para las VPT (Viviendas de Precio tasado), que se aplica una vez aplicado los dos anteriores, que se denomina Coeficiente VPT y que tiene un valor de 1,20.

El precio de las viviendas VIPP se obtiene multiplicando el precio de las VPT por 1,10.

Hay que aclarar que los precios que ha fijado la JCCM en la Orden de 29 de julio de 2008, publicada en el DOCM de 1 de agosto no son explícitos, como en la normativa anterior, sino que se obtienen aplicando cada uno de los coeficientes anteriores por el Precio básico Nacional (PBN), por lo que cada vez que se modifique éste, la actualización es automática.

Los precios tras la publicación de esta Orden, son los que figuran en el cuadro siguiente en la columna “Agosto 08”

**EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA
EN CASTILLA - LA MANCHA**

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN ESPECIAL													
	AGOS. 02	FEB. 04	%	OCT.04	%	JUNI. 06	%	JUNIO 07	%	AGOSTO 08	%	% 04 - 08	% 02 - 08
AREA 1	814,82	847,75	4,04%	881,66	4,00%	973,27	10,39%	1.019,20	4,72%	1.061,20	4,12%	20,36%	30,24%
AREA 2	712,85	741,66	4,04%	771,33	4,00%	834,23	8,15%	873,60	4,72%	909,60	4,12%	17,93%	27,60%
AREA 3	623,92	649,14	4,04%	675,10	4,00%	834,23	23,57%						
PMS GRUPO B	814,42	847,75	4,09%	881,66	4,00%	1.265,25	43,51%	1.324,96	4,72%	1.368,94	3,32%	55,27%	68,09%
PMS GRUPO C	814,42	847,75	4,09%	881,66	4,00%	1.119,26	26,95%	1.172,08	4,72%	1.220,38	4,12%	38,42%	49,85%
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL													
	AGOS. 02	FEB. 04	%	OCT.04	%	JUNI. 06	%	JUNIO 07	%	AGOSTO 08	%	% 04 - 08	% 02 - 08
AREA 1	958,61	997,35	4,04%	1.037,25	4,00%	1.112,30	7,24%	1.164,80	4,72%	1.212,80	4,12%	16,92%	26,52%
AREA 2	832,65	866,30	4,04%	900,96	4,00%	973,27	8,03%	1.019,20	4,72%	1.061,20	4,12%	17,79%	27,45%
AREA 3	734,02	763,69	4,04%	794,23	4,00%	973,27	22,54%						
PMS GRUPO B	958,61	997,35	4,04%	1.037,25	4,00%	1.445,99	39,41%	1.514,24	4,72%	1.564,51	3,32%	50,83%	63,21%
PMS GRUPO C	958,61	997,35	4,04%	1.037,25	4,00%	1.279,15	23,32%	1.339,52	4,72%	1.394,72	4,12%	34,46%	45,49%
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PRECIO CONCERTADO													
	AGOS. 02	FEB. 04		OCT.04		JUNI. 06		JUNIO 07	%	AGOSTO 08	%	% 06 - 08	
AREA 1						1251,34		1.310,40	4,72%	1.364,40	4,12%	9,04%	
AREA 2						1112,3		1.164,80	4,72%	1.212,80	4,12%	9,04%	
AREA 3						Pasan a área 2							
PMS GRUPO B						1626,74		1.703,52	4,72%	1.760,08	3,32%	8,20%	
PMS GRUPO C						1439,04		1.506,96	4,72%	1.569,06	4,12%	9,04%	
VIVIENDA DE PRECIO TASADO													
	AGOS. 02	FEB. 04		OCT.04		JUNI. 06	%	JUNIO 07	%	AGOSTO 08	%	% 04 - 08	
AREA 1				1244,7		1334,76	7,24%	1.397,76	4,72%	1.455,36	4,12%	16,92%	
AREA 2				1081,15		1167,92	8,03%	1.223,04	4,72%	1.273,44	4,12%	17,79%	
AREA 3				953,08		Pasan a área 2							
PMS GRUPO B				1277,7		1735,19	35,81%	1.817,09	4,72%	1.877,41	3,32%	46,94%	
PMS GRUPO C				1277,7		1534,97	20,14%	1.607,42	4,72%	1.673,66	4,12%	30,99%	
VIVIENDA DE INICIATIVA PÚBLICO PRIVADA (VIPP)													
	AGOS. 02	FEB. 04		OCT.04		JUNI. 06		JUNIO 07		AGOSTO 08			
AREA 1										1.600,90			
AREA 2										1.400,78			
PMS GRUPO B										2.065,15			
PMS GRUPO C										1.841,03			

NOTA: Áreas 1,2 y 3. Áreas geográficas en Castilla – La Mancha. Cada población en un área. El área 3 desaparece en junio de 2006 y los municipios se integran en el área 2, salvo los que expresamente se pasan al área 1.

PMS Grupo B: Localidades de precio máximo superior del Grupo B. En Castilla la Mancha sólo Guadalajara. PMS Grupo C: Localidades de precio máximo superior del Grupo C. En Castilla la Mancha Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henares, Illescas y Talavera de la Reina.