



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/367/2025, de 3 de abril, por la que se actualizan los coeficientes necesarios para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

I

La regulación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en Aragón se establece 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. Desde su entrada en vigor, ha establecido un marco normativo para la fijación de precios máximos de las viviendas protegidas, actualizándolos periódicamente con el fin de ajustarse a las condiciones del mercado y las variaciones económicas que puedan afectar a los costes de construcción y a los precios de las materias primas.

No obstante, el paso del tiempo y los profundos cambios económicos ocurridos en los últimos años han generado distorsiones considerables en los precios de construcción y, por ende, en los precios de las viviendas protegidas. Esta situación, ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar una actualización de los coeficientes reguladores establecidos en el citado Decreto.

En particular, el aumento de los costes de producción y materiales derivados de la pandemia de la Covid-19, que provocó una ruptura significativa de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas, ha tenido un impacto profundo en los precios del sector de la construcción. La escasez de suministros, junto con los cambios en la logística de distribución mundial, ha generado una inflación de costes que se ha reflejado de manera directa en el precio final de las viviendas protegidas. Además, los incrementos continuos en los precios del petróleo y el gas, esenciales en los procesos de producción y transporte de materiales de construcción, han provocado un aumento estimado del 30% en los costes generales del sector de la construcción.

Por otro lado, los nuevos requerimientos normativos destinados a mejorar la eficiencia energética en la construcción residencial, ha generado una necesidad de adaptación por parte de los promotores y constructores, lo que implica una inversión adicional en soluciones sostenibles y tecnologías más eficientes. Estas exigencias, que forman parte de la estrategia de transición energética



de los compromisos adquiridos con la Unión Europea, han incrementado significativamente los costes de construcción, repercutiendo directamente en el precio final de la vivienda.

A este conjunto de factores se suma la inflación generalizada que está afectando a toda la economía nacional, como se refleja en los datos del Instituto Nacional de Estadística, que sitúan la inflación en torno al 35% en el período comprendido entre abril de 2009, año de la entrada en vigor del Decreto 60/2009, y febrero de 2025. Este aumento ha impactado en el coste de los materiales, la mano de obra y otros elementos clave en la construcción de viviendas, lo que dificulta la posibilidad de mantener los precios de venta establecidos sin un ajuste en los coeficientes.

Cabe destacar que, aunque en el año 2022, mediante la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida, se incrementaron los precios máximos de las viviendas protegidas en los ámbitos territoriales regulados en la citada Orden, ese ajuste ha resultado insuficiente para cubrir todos los nuevos costes derivados de la inflación y las transformaciones estructurales mencionadas anteriormente. Este desfase entre los precios máximos establecidos y los costes reales de construcción ha generado dificultades para los promotores de viviendas protegidas y ha producido una reducción en el número de viviendas iniciadas en la Comunidad Autónoma, afectando así a la oferta de este tipo de viviendas tan necesarias para la población aragonesa.

Por todo lo expuesto, y con el fin de evitar que esta situación continúe afectando al desarrollo de la vivienda protegida en Aragón, resulta necesario proceder a una actualización de los coeficientes aplicados a las diferentes tipologías de viviendas protegidas, en concordancia con las nuevas realidades económicas. El objetivo es garantizar que los precios máximos de las viviendas protegidas sean adecuados y permitan cubrir los costes reales de construcción sin que se vean comprometidas las políticas públicas de vivienda.

Este ajuste permitirá no solo asegurar la viabilidad económica de los proyectos de vivienda protegida, sino también fomentar la construcción de nuevas viviendas que respondan a las necesidades habitacionales de la población aragonesa, al tiempo que se cumplen los compromisos ambientales y de sostenibilidad exigidos por la normativa vigente.

II

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, la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida, y la Orden VMV/1156/2022, de 27 de julio, por la que se declaran nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.

El artículo 23 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, regula los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas, estableciendo los coeficientes aplicables al módulo básico estatal, con el fin de calcular el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Aragón.

De acuerdo con lo establecido en el apartado primero de la disposición adicional primera del Decreto 60/2009, de 14 de abril, por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán modificar los parámetros 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 modificarse los coeficientes a aplicar al módulo básico estatal, para determinar el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, general, tasado y de las viviendas usadas, con objeto de ir adecuando los precios y rentas a las distintas magnitudes económicas, tales como la evolución de los precios de la construcción de una vivienda.

En virtud de lo expuesto, en ejercicio de las competencias establecidas en el Decreto 214/2024, de 10 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial y en la disposición adicional primera del 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, dispongo:

Artículo 1. Objeto de la norma.

1.1. Por la presente Orden se actualizan los coeficientes necesarios para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas en la Comunidad Autónoma de Aragón, establecidos en el artículo 23 del 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, en los siguientes términos:



- a) Viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,587 veces el valor del módulo básico aragonés.
- b) Viviendas protegidas de Aragón de régimen general, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,752 veces el valor del módulo básico aragonés.
- c) Viviendas protegidas de Aragón de régimen tasado y viviendas usadas, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,971 veces el valor del módulo básico aragonés.

1.2. Se mantiene lo establecido en el artículo 4 de la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegidas, que establece los siguientes incrementos porcentuales:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
RE	20%	10%	5%
RG	39%	35%	25%
RT	39%	35%	25%

1.3. De acuerdo con lo anterior, el precio máximo superior que resulta de la presente Orden, según los ámbitos territoriales de precio máximo superior, es el siguiente:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
RE	1.443,54 €/m ²	1.323,24 €/m ²	1.263,09 €/m ²
RG	1.845,94 €/m ²	1.792,82 €/m ²	1.660,02 €/m ²
RT	2.076,69 €/m ²	2.016,92 €/m ²	1.867,52 €/m ²

1.4. En los municipios no incluidos en los referidos grupos se aplicará exclusivamente la actualización reflejada en el punto 1.1 de este artículo.



Artículo 2. Precios máximos en segundas y posteriores transmisiones.

1. El precio máximo en segundas y posteriores 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 posteriores 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 3. 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 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 previstos en la misma, siempre y cuando no se hubiera concedido ya la calificación provisional.



Disposición final primera. Entrada en vigor.

Esta Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

Zaragoza, 3 de abril de 2025.

El Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ