



Consejería de la Presidencia de la Junta de Castilla y León
Ilma. Sra. Directora General de Relaciones Institucionales
C/ Santiago Alba, 1
47008 VALLADOLID

Expediente: 1065/2025

Asunto: Viviendas de Protección Oficial / Precios de venta

Trámite: Resolución

Centro directivo: Vicepresidencia segunda de la Junta de Castilla y León

Ilma. Sra.:

Nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número arriba indicado, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

El motivo de la queja era la disconformidad con el sistema de cálculo y criterios de aplicación de los coeficientes para la determinación de los precios máximos de referencia para la venta de las viviendas protegidas en Castilla y León.

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, a efectos de determinar los precios máximos de venta o adjudicación, el valor asignado a las plazas de garaje o trasteros adicionales es desproporcionado, fijado en el 60% del precio del metro cuadrado útil de la vivienda.

Afirma la persona reclamante que esta proporción resulta desconectada de la realidad actual del mercado inmobiliario libre, *“generando consecuencias directas y negativas para los compradores de vivienda protegida, ya que se produce una inflación artificial del precio total de adquisición, con un impacto especialmente acusado en los municipios menos poblados, donde el mercado libre ofrece precios considerablemente más bajos para garajes y trasteros”*.

Por lo tanto, la persona autora de la queja acude a esta Defensoría con la finalidad de interponer una queja formal en relación con la aplicación de los coeficientes reguladores del precio máximo de venta, establecidos en la ORDEN MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a la Consejería competente en solicitud de información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de aquélla, interesando conocer el procedimiento, sistema de cálculo y coeficiente de aplicación al precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, garajes y trasteros, incluyendo la normativa de aplicación y fundamentación jurídica oportuna, así como las medidas que, en su caso, se tuviera previsto adoptar, tendentes a evitar que se produzca un presunto sobreprecio.

En atención a nuestra petición de información se remitió por la Administración autonómica un informe en el cual se hacía constar que:

- El artículo 2 de la Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia, establece que el precio máximo por metro cuadrado útil de las viviendas de protección pública y colaborativas protegidas en Castilla y León se obtiene multiplicando 758 euros por los coeficientes fijados para cada ámbito municipal y tipo de vivienda, con un coeficiente especial para promociones de viviendas unifamiliares en municipios correspondientes al ámbito municipal 2º.

- Para garajes y trasteros, el precio máximo no podrá superar el 60% del precio por metro cuadrado de la vivienda, computándose como máximo 8 m² de trastero y 25 m² de garaje o anejos rurales. Esta limitación estaba ya vigente en la normativa anterior, que esta Orden refunde y armoniza.

- Por otra parte, las viviendas promovidas por la Administración autonómica tendrán un precio reducido en un 25%.

- La fijación de estos precios busca, por un lado, garantizar el acceso a un hogar digno a los sectores de la población con menos recursos, puesto que las viviendas promovidas por la Administración autonómica tienen un precio muy inferior al precio medio de vivienda libre de obra nueva en la Comunidad Autónoma. Y por otro lado satisfacer la necesidad de fomentar la promoción privada de viviendas protegidas, en un contexto de mercado en el que se han encarecido sustancialmente los costes de construcción, especialmente la mano de obra, a unos precios también inferiores a los de vivienda libre de obra nueva.

A la vista de lo informado, procedemos a formular las siguientes consideraciones:

En ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda que ostenta la Comunidad de Castilla y León, se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda, con el objeto de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo, en Castilla y León, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando, a tal



efecto, entre otros aspectos, el régimen de las viviendas de protección pública y la protección de adquirentes y arrendatarios de viviendas.

El artículo 51 de dicho texto normativo establece que:

“1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, así como el precio de referencia para el alquiler de la vivienda, en ambos casos por metro cuadrado de superficie útil, se determinarán aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente, o cualquier otra denominación que le sustituya, o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.

2. Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, no podrán exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se establecerán:

a) Los coeficientes aplicables a los ámbitos territoriales en los que se divida el territorio de la Comunidad, en función de las circunstancias sociales, económicas y territoriales.

b) Las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio”.

La dispersión normativa existente en esta materia había generado una creciente complejidad en su interpretación y aplicación, tanto para los operadores jurídicos como para los ciudadanos. Asimismo, el transcurso del tiempo y el aumento del coste de la vida hacían necesario actualizar los precios máximos de referencia para el alquiler, por lo que esa Administración autonómica procedió a refundir, armonizar y simplificar la normativa vigente, aprobando la Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia.

En virtud del artículo 1 de la Orden MAV/800/2025, los ámbitos municipales en que se divide la Comunidad a los efectos previstos en el artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, son los siguientes:

- Ámbitos municipales 1º: Las nueve capitales de provincia, Aguilar de Campoo, Aranda de Duero, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Ponferrada, y aquellos



municipios limítrofes con las capitales de provincia que tengan una población superior a 5.000 habitantes.

- Ámbitos municipales 2º: Resto de municipios.

Centrándonos en el caso que nos ocupa, la persona reclamante hace hincapié en que la aplicación del coeficiente previsto en la normativa vigente para fijar el precio máximo de las plazas de garaje y trasteros vinculados a las viviendas de protección oficial -coeficiente que no podrá exceder del 60% sobre el valor del metro cuadrado útil de la vivienda- genera, en los entornos rurales y municipios menos poblados que integran el ámbito municipal 2º, un sobreprecio desproporcionado, donde el precio de los garajes en el mercado libre es significativamente inferior.

En efecto, el artículo 2 de la Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, relativo a los coeficientes de precios máximos, prevé en su apartado 2º que cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de estos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda; y sólo serán computables, como máximo, 8 metros² de superficie útil de trastero, 25 metros² de superficie útil de garaje.

En la respuesta a nuestra solicitud de información esa Administración trata de justificar la legalidad y oportunidad de la medida y la fijación de los coeficientes vigentes, basándose en la aprobación de la reciente Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, cuyo objeto es garantizar el acceso a un hogar digno a los sectores de la población con menos recursos, puesto que las viviendas promovidas por la Administración autonómica tienen un precio muy inferior al precio medio de vivienda libre de obra nueva en la Comunidad Autónoma y de fomentar la promoción privada de viviendas protegidas, en un contexto de mercado en el que se han encarecido sustancialmente los costes de construcción, especialmente la mano de obra, a unos precios también inferiores a los de vivienda libre de obra nueva.

Si bien, la fijación de los coeficientes específicos por ámbito geográfico y tipología residencial, con el tope del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda para garajes y trasteros, se encuadra dentro de la potestad reglamentaria que, en el ejercicio de las competencias exclusivas en materia de vivienda, corresponden a la Comunidad Autónoma, a la vista de los datos obrantes en el expediente, se evidencia que, por la dispersión geográfica que caracteriza a Castilla y León, la aplicación general y uniforme de un coeficiente del 60%, genera en municipios del ámbito 2º, un precio regulado para garajes y trasteros de VPO que en muchos casos puede estar desconectado del mercado real, llegándose a darse la paradoja de que en los municipios con menor densidad poblacional, dichos precios superan los precios medios del mercado



inmobiliario libre, por lo que la finalidad protectora del régimen de vivienda pública parece perder su finalidad.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución:**

ÚNICA: Que esa Administración autonómica valore la necesidad de introducir una regulación escalonada sobre el coeficiente del 60% aplicable a los garajes y trasteros de las VPO, tomando en consideración la realidad socioeconómica y los precios reales del mercado inmobiliario, al menos en los municipios menos poblados integrados en el Ámbito Municipal 2º, evitando que los precios establecidos para los anejos de viviendas protegidas generen un coste en esos municipios que incida desmesuradamente sobre el precio de adquisición de viviendas públicas en perjuicio de sus adquirentes.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma por parte del órgano que corresponda de esa Administración autonómica en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López