

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

O. A. AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

- 14** *RESOLUCIÓN 1584/2024, de 24 de abril, por la que se determinan los precios de arrendamiento de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.*

I

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil, de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras con personalidad jurídica propia, plena capacidad jurídica y de obrar, y patrimonio propio, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento, y demás disposiciones de carácter general, modificado por el Decreto 234/2023, de 6 de septiembre.

Entre las funciones que el artículo 1 del Decreto 244/2015, atribuye a la Agencia de Vivienda Social, se encuentra la de “gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias cuyos derechos de propiedad o cualesquiera otros correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”; funciones que incluyen la de determinación de las rentas de arrendamiento de las viviendas gestionadas por el Organismo, de conformidad con la normativa que resulta de aplicación.

En ejercicio de dicha función, se han dictado por la Dirección Gerencia diferentes Resoluciones con el objeto de establecer precios de arrendamiento de las viviendas gestionadas por la Agencia. En los criterios de determinación de la renta se tenía en cuenta los precios y la zonificación del ámbito territorial establecidos en la Orden 116/2018, de 1 de abril, por la que se adecuaban y adaptaban los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

II

Dispone el segundo apartado de la Disposición Adicional Primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sobre las viviendas de protección oficial en arrendamiento, que su renta máxima inicial por metro cuadrado útil será el porcentaje del precio máximo de venta que corresponda de conformidad con la normativa estatal o autonómica aplicable.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, dispone en su artículo 12.2 que el precio máximo de venta será establecido mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

El artículo 13 señala que la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción compra será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra.

III

La Resolución 1865/2022, de 27 de abril, del Director-Gerente, por la que se determinan los precios de arrendamiento de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, vino a refundir en una única Resolución los criterios para la determinación de los precios de arrendamiento de todas las viviendas gestionadas por la Agencia, entre estos criterios, se tuvo en cuenta la Orden 116/2008, de 1 de abril, por

la que se adecuaban y adaptaban los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Con fecha 22 de febrero de 2024 ha entrado en vigor la Orden de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid y deroga la Orden 116/2008, de 1 de abril.

La nueva Orden de 15 de febrero de 2024 distingue entre dos tipos de precios (básico y limitado) y modifica también la zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas, que establecía la Orden 116/2008, reajustando los municipios que integran cada zona y suprimiendo la zona D, que queda integrada en la zona C.

La entrada en vigor de la Orden de 15 de febrero de 2024 y derogación de la Orden 116/2008, de 1 de abril, requiere establecer nuevos precios de arrendamiento para las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Los precios máximos de venta establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024 serán de aplicación a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

IV

La competencia para la gestión, disposición y administración de bienes inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda Social corresponde al Director-Gerente, en virtud del Acuerdo de 20 de mayo de 2002, del Consejo de Administración del IVIMA por el que se delegaban determinadas competencias en materia de bienes inmuebles, delegación vigente según lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno.

En atención a lo expuesto, y a propuesta de la Dirección de Área Social, esta Dirección Gerencia

RESUELVE

Primero

Renta anual de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social con cédula de calificación vigente

1. La renta anual inicial de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social con cédula de calificación vigente, será la que resulte de aplicar un 2,5 por ciento sobre los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid:

- a) Precio básico:
 - Zona A: 2.450 euros.
 - Zona B: 2.110 euros.
 - Zona C: 1.900 euros.
- b) Precio limitado:
 - Zona A: 2.820 euros.
 - Zona B: 2.430 euros.
 - Zona C: 2.180 euros.

2. A estos efectos las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA), Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB) y las VPO de Régimen especial tanto públicas o privadas se asimilan a las Viviendas de Precio básico. Las Viviendas de Régimen concertado se equiparán a las Viviendas de Precio Limitado.

Segundo

Renta anual de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social sin calificación

1. La renta de las Viviendas que no hayan sido objeto de calificación y se incorporen al patrimonio o a la gestión de la Agencia de Vivienda Social, será la que resulte de aplicar

un 3,5 por 100 sobre los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024, para las Viviendas de Precio básico, salvo que las viviendas procedan del extinto Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS), o sean destinadas a familias procedentes de realojos de núcleos chabolistas, en cuyo caso, será la que resulte de aplicar un 2,5 por 100 sobre los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024, para las Viviendas de Precio básico.

2. Viviendas que hayan quedado descalificadas por el transcurso del tiempo. La renta anual inicial será la que resulte de aplicar un 2,5 por 100 sobre los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024, para las Viviendas de Precio básico.

3. Viviendas cuyas cédulas de calificación recogieran el régimen en arrendamiento con derecho de opción de compra y haya expirado el plazo de protección, la renta inicial será la que resulte de aplicar un 3,5 por 100 sobre los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil establecidos en la Orden de 15 de febrero de 2024, para las Viviendas de Precio básico.

Tercero

Viviendas adjudicadas a personas jurídicas sin ánimo de lucro

La renta anual inicial de las viviendas adjudicadas a las personas jurídicas sin ánimo de lucro destinadas a residencia de personas físicas será la que resulte de aplicar un 50 por 100 sobre la renta que corresponda en aplicación de lo previsto en el apartado primero de la presente Resolución para las Viviendas de Precio básico.

Cuarto

Viviendas y plazas de garaje cedidas a otras Administraciones Públicas

1. La renta anual inicial de las viviendas cedidas a otras Administraciones Públicas será la que resulte de aplicar un 50 por 100 sobre la renta que corresponda en aplicación de lo previsto en el apartado primero de la presente Resolución para las Viviendas de Precio básico.

2. La renta de las plazas de garaje no vinculadas cedidas a otras Administraciones Públicas será equivalente a la renta mínima sobre la que no procede reducción alguna establecida en la Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el IVIMA actualmente fijada en 5,24 euros, importe que será objeto de actualización anual, al inicio de cada año natural conforme al Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Quinto

Anejos

La renta anual inicial de los anejos (trasteros y/o garajes) será la que resulte de aplicar el 50 por 100 a los precios de venta por metro cuadrado de superficie útil que corresponda a la vivienda conforme a lo establecido en los apartados anteriores para las Viviendas con Precio básico, con independencia del decreto de calificación de los inmuebles (20 por 100 si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados).

Con independencia de que su superficie real sea mayor, se aplicarán los límites máximos de 8 metros cuadrados de superficie útil para los trasteros, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje.

Sexto

Supuestos de no aplicación de la presente Resolución

La presente Resolución no resulta de aplicación para la determinación de la renta anual inicial para arrendamientos de las siguientes viviendas y anejos gestionadas por la Agencia de Vivienda Social:

- Viviendas en barrios sometidos a procesos de remodelación o rehabilitación, de acuerdo con lo previsto al efecto en el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid o incluidas en procesos de renovación o rehabilitación de barrios en los términos previstos en las Disposiciones Adicionales del Decreto 100/1986, de 22

de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública modificado por el Decreto 44/1990, de 17 de mayo.

- b) Viviendas que hayan sido objeto de regularización al amparo de lo previsto en el Decreto 25/1995, de 16 de marzo, sobre regularización de situaciones de ocupación irregular de viviendas y locales de promoción pública cuya titularidad corresponde al Instituto de la Vivienda de Madrid o en virtud del artículo 17 de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas por el que se establece el Régimen excepcional de venta, alquiler y escrituración de viviendas por el IVIMA en favor de ocupantes sin título suficiente.
- c) Viviendas adjudicadas mediante sorteo, cuyo precio se determinará en cada caso en atención a las características concretas de la promoción y destinatarios.

Séptimo

Actualización anual de los precios máximos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 de la Orden de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, los precios máximos previstos en el apartado primero de la presente Resolución se actualizarán automáticamente el primero de enero de cada año, a partir del día 1 de enero de 2025, de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización. La dirección general competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2025.

Octavo

Zonificación del ámbito territorial

De acuerdo con el artículo 3 de la Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, a efectos de determinar el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, se consideran las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior, comprensivas de los municipios que se enumeran a continuación:

Zona A, integrada por los siguientes municipios:

- Alcobendas.
- Boadilla del Monte.
- Las Rozas de Madrid.
- Madrid.
- Majadahonda.
- Pozuelo de Alarcón.
- San Sebastián de los Reyes y
- Tres Cantos.

Zona B, integrada por los siguientes municipios:

- Ajalvir.
- Alcalá de Henares.
- Alcorcón.
- Algete.
- Aranjuez.
- Arganda del Rey.
- Arroyomolinos.
- 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.
- Navalcarnero.
- Paracuellos de Jarama.
- Parla.
- Pinto.
- Rivas-Vaciamadrid.
- San Agustín de Guadalix.
- San Fernando de Henares.
- San Lorenzo de El Escorial.
- San Martín de la Vega.
- Torrejón de Ardoz.
- Torrelovello.
- Valdemoro.
- Velilla de San Antonio.
- Villanueva de la Cañada.
- Villanueva del Pardillo y
- Villaviciosa de Odón.

Zona C, integrada por el resto de municipios de la Comunidad de la Madrid.

Noveno

Eficacia

1. La presente Resolución deja sin efecto la Resolución 1865/2022, de 27 de abril, del Director-Gerente, por la que se determinan los precios de arrendamiento de las viviendas gestionadas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 24 de abril de 2024.—El Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social, Eusebio González Castilla.

(03/6.490/24)

