

## RESOLUCION nº 1.261 /2018 POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

### 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 Transportes, Vivienda 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, 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.

El Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, que modificó la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, dispuso la integración del “Instituto de Realojamiento e Integración Social” en “Instituto de la Vivienda de Madrid” que cambia su denominación a “Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”.

Entre las funciones de la Agencia de Vivienda Social se encuentra, *“La 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”* (artículo 1.2.d, del Decreto 244/2015).

Para el cumplimiento de los fines públicos que tiene encomendados, este Organismo dispone, entre otros medios económicos, de *“los productos y rentas de su patrimonio”*, según establece el artículo 12, letra b) del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre. La gestión del patrimonio propio de las Administraciones Públicas debe responder a criterios de eficiencia y eficacia en su explotación.

El Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública, establece en su artículo 5 a) que la venta y el alquiler de los locales de negocio serán libres salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción.

### II

La necesidad de generar riqueza y empleo en el contexto económico actual ha propiciado que desde la Comunidad de Madrid se pongan en marcha medidas para apoyar a los emprendedores. En esta línea, este Organismo, en colaboración con la Consejería competente en materia de empleo y dentro del Plan de Emprendedores de la Comunidad de Madrid, pone a disposición de esta iniciativa un conjunto de locales de su propiedad al objeto de que se facilite el inicio y desarrollo de proyectos empresariales de emprendedores.





Asimismo, la necesidad de favorecer el desarrollo económico, social y cultural de los barrios en que se concentran las promociones promovidas por este Organismo, hace preciso promover el arrendamiento de locales comerciales a favor de Organizaciones públicas o privadas sin ánimo de lucro, que tengan por objeto el desarrollo de actividades calificadas de interés público o social.

Por otra parte, se ha constatado la existencia de una demanda de arrendamiento de locales por parte de personas físicas y jurídicas que no pueden incluirse en ninguno de los supuestos anteriores que resulta, además, necesario para regularizar el patrimonio de este Organismo ya que se han detectado algunos supuestos de poseedores de locales que desempeñan en ellos una actividad pero sin título suficiente, por derivar, normalmente, de un contrato extinguido, cuya situación de precario debe regularizarse. Además, el arrendamiento de dichos locales permitirá a la Agencia de Vivienda Social contar con un remanente de fondos que destinar al cumplimiento de los fines de interés general que tiene encomendados, por lo que resulta conveniente al interés público.

### III

En la actualidad, las condiciones y criterios para la adjudicación de locales de la Agencia de Vivienda Social en régimen de arrendamiento, se encuentran previstos en diversas Resoluciones de la Dirección Gerencia, siendo conveniente su refundición en una única Resolución por razones de eficacia y seguridad jurídica.

En virtud del Acuerdo de 20 de mayo de 2002 (BOCM 10 de junio de 2002), el Consejo de Administración del Organismo, delega en el Director Gerente, entre otras, la competencia para adoptar los acuerdos de gestión y administración de bienes inmuebles.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con la normativa aplicable, en particular los artículos 61 y 62 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y los artículos 105 y 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y a propuesta de la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación, esta Dirección Gerencia.

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Establecer las siguientes condiciones para el arrendamiento de locales de negocio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

### 1.- EMPRENDEDORES:

- a) ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Se atenderán las solicitudes que se clasifiquen como realizadas por emprendedores dentro del Plan anteriormente citado y de acuerdo con los siguientes criterios: los destinatarios de estas condiciones serán los





Emprendedores que acrediten dicha condición con el certificado expedido por la Consejería competente. Se deberá tratar de emprendedores con un proyecto de autoempleo, autónomos con una renta de hasta 60.000 euros o empresas con menos de diez empleados y una facturación anual inferior a los 500.000 euros.

- b) RENTA.- La cesión se realizará en arrendamiento a precio de mercado, aplicando un descuento del 15%.

La renta se aplicará de forma progresiva de acuerdo con la siguiente tabla:

1º.- Entre el séptimo mes de vigencia del contrato – o finalización del periodo de carencia - si ésta hubiera sido superior, y hasta que se cumpla la primera anualidad del mismo, se abonará del 25 % de la renta.

2º) Durante el segundo año de vigencia del contrato se abonará el 50% de la renta.

3º) Durante la tercera anualidad del contrato se abonará el 75% de la renta de alquiler.

4º) A partir del cuarto año del contrato se abonará el 100% del precio de arriendo.

A partir del cuarto año, si el arrendatario acredita que se encuentra en una situación excepcional y sobrevenida de falta o reducción de ingresos, se aplicará un descuento del 25% en la renta durante un plazo de dos años, siendo efectivo a partir del proceso de facturación siguiente a la notificación de la Resolución de la Directora-Gerente de la Agencia estimando la solicitud. En el caso de no encontrarse el arrendatario al corriente de las obligaciones que le unan con la Agencia, y en particular de las rentas devengadas hasta la fecha, la efectividad de la Resolución quedará condicionada a la formalización de un compromiso de pago de la deuda.

La pérdida sobrevenida de las condiciones de beneficiario, o el incumplimiento del compromiso de pago de la deuda en su caso, dará lugar a la revocación de la Resolución de reconocimiento de la reducción de la renta.

- c) DURACIÓN.- Salvo en los casos excepcionales, el contrato de arrendamiento tendrá la duración de un año a contar desde la fecha de la firma del mismo, prorrogable por periodos anuales, salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

- d) CARENCIA.- Disfrutarán de carencia durante los primeros 6 meses de la relación arrendaticia salvo que, previa solicitud del interesado, se considere suficientemente acreditada la necesidad de ampliación del período de carencia por causa que no fuera imputable al arrendatario, que en ningún caso podrá ser superior a 9 meses.





## **2.-ORGANIZACIONES SIN ÁNIMO DE LUCRO**

a) ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Se atenderán las solicitudes a adjudicación directa en régimen de arrendamiento a las organizaciones sin ánimo de lucro, públicas o privadas, que desarrollen actividades consideradas por la Agencia de Vivienda Social, de interés público o social, con plena capacidad jurídica y de obrar, que no se encuentren incurso en causa de prohibición de contratar con las Administraciones Públicas.

b) RENTA.- La renta será de tres euros por metro cuadrado de superficie útil (3 €/m<sup>2</sup>). En casos excepcionales y por causas objetivas apreciadas por la Agencia de Vivienda Social, la renta podrá reducirse hasta un euro por metro cuadrado (1 €/m<sup>2</sup>).

Entre otras, se considerará como causas objetivas para reducir la renta por debajo de 3 euros/m<sup>2</sup> que haya existido una disminución de los ingresos anuales netos de la asociación en los dos últimos ejercicios, o que la renta anual a satisfacer supere el 25% de tales ingresos.

c) DURACIÓN.- Salvo en los casos excepcionales, el contrato de arrendamiento tendrá la duración de un año a contar desde la fecha de la firma del mismo, prorrogable por periodos anuales, salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.

d) CARENCIA.- En los casos en los que el estado del local y la implantación de la actividad a desarrollar por el arrendatario implique la realización de obras de acondicionamiento que puedan retrasar el uso previsto, podrá concederse un periodo de carencia en la relación arrendaticia durante los primeros 6 meses, previa solicitud del interesado con la aportación de la documentación que acredite esta circunstancia. Este periodo podrá ampliarse en función del coste y magnitud de la obra a realizar.

## **3.- OTRAS PERSONAS, FÍSICAS O JURÍDICAS, NO INCLUIDAS EN LOS GRUPOS ANTERIORES**

a) ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Personas físicas o jurídicas, con plena capacidad jurídica y de obrar, no pertenecientes a ninguno de los dos grupos anteriores, que no se encuentren incurso en causa de prohibición de contratar con las





Administraciones Públicas.

- b) RENTA.- La renta se determinará según precio de mercado. No obstante atendiendo a las circunstancias económicas del solicitante se podrá aplicar un descuento de hasta el 15%.
- c) DURACIÓN.- Salvo en casos excepcionales, el contrato de arrendamiento tendrá la duración de un año a contar desde la fecha de la firma del mismo, prorrogable por periodos anuales, salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas.
- d) CARENCIA.- En los casos en los que el estado del local y la implantación de la actividad a desarrollar por el arrendatario implique la realización de obras de acondicionamiento que puedan retrasar el uso previsto, podrá concederse un periodo de carencia en la relación arrendaticia durante los primeros 6 meses, previa solicitud del interesado con la aportación de la documentación que acredite esta circunstancia. Este periodo podrá ampliarse en función del coste y magnitud de la obra a realizar.

Si el arrendatario acredita que se encuentra en una situación excepcional y sobrevenida de falta o reducción de ingresos, previa valoración de esta Agencia, se aplicará un descuento del 25% en la renta, durante un plazo de dos años, siendo efectivo a partir del proceso de facturación siguiente a la notificación de la Resolución de la Dirección Gerencia de la Agencia estimando la solicitud. En el caso de no encontrarse el arrendatario al corriente de las obligaciones que le unan con la Agencia, y en particular de las rentas devengadas hasta la fecha, la efectividad de la Resolución quedará condicionada a la formalización de un compromiso de pago de la deuda.

La pérdida sobrevenida de las condiciones de beneficiario, o el incumplimiento del compromiso de pago de la deuda en su caso, dará lugar a la revocación de la Resolución de reconocimiento de la reducción de la renta.

**SEGUNDO**.- La presente resolución resultará de aplicación a los contratos suscritos con posterioridad a la fecha de firma.

**TERCERO**.- A partir de la fecha de firma de la presente Resolución quedan sin efecto siguientes Resoluciones:





.- Resolución nº 408/DEAE/AD/2013, sobre arrendamiento de locales a Emprendedores.

.- Resoluciones nº 407/DEAE/AD/2013, y nº 315/DEPR/2016, sobre arrendamiento de locales a Organizaciones sin ánimo de lucro.

.- Resolución nº 409/DEAE/AD/2013, sobre arrendamiento de locales a Organizaciones con ánimo de lucro.

.- Resolución nº 885/DAEA/AD/2013, sobre reducción temporal de renta a Organizaciones con ánimo de lucro.

**CUARTO.-** Los contratos de arrendamiento de locales a Organizaciones sin ánimo de lucro celebrados al amparo de la Resolución nº 407/DEAE/AD/2013, que ahora queda sin efecto, que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Resolución, y que disfruten de la reducción de renta contemplada en aquélla, una vez finalizado el plazo de duración de la correspondiente reducción no podrán beneficiarse de otra, pudiendo celebrarse, si están de acuerdo ambas partes, un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo local, con sujeción a las condiciones establecidas para dichas Organizaciones en la presente Resolución.

Madrid, a la fecha de la firma

**PROPUESTA ELEVADA POR  
EL DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA  
Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN**

**LA DIRECTORA GERENTE**

**Fdo.: Alejo Miranda de Larra Arnaiz**

**Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán**

