



Instrucción 04/2025, de 27 de noviembre 2025, de la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se establece el procedimiento a seguir para proceder a la adjudicación en régimen de arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social a personas jurídicas sin ánimo de lucro para el cumplimiento de fines de interés público o social.

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil, de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, 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.

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 economía de conformidad con el artículo 8.1.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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.

En atención a la citada normativa, se dictó la Resolución 2327/2022, de 1 de junio, modificada por la Resolución 1991/2023, de 16 de mayo, por la que se establecen las condiciones para el arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social de la Dirección-Gerencia, bien sea a favor de una Administración Pública, emprendedores, organizaciones sin ánimo de lucro, y en general, personas físicas o jurídicas.

La citada Resolución determina para cada uno de los supuestos anteriores, el ámbito de aplicación, la duración del contrato, la renta a aplicar, y en su caso, las condiciones para la concesión de un periodo de carencia en el pago de la renta según las circunstancias concurrentes. No obstante, resulta conveniente establecer en la presente instrucción las condiciones de adjudicación y arrendamiento de locales que han de verificar las unidades que tienen encomendada la gestión de los locales cuando su beneficiario sea una entidad sin ánimo de lucro, tanto por la especial trascendencia que tienen este tipo de entidades del Tercer Sector para el desarrollo económico, social y cultural de los barrios en que se ubican, como por las particularidades en su adjudicación, en la medida en que se requiere de una especial acreditación y constatación por el Organismo de su utilidad pública o interés social, en la línea de lo regulado a este respecto en el ámbito de la Comunidad de Madrid a través de Instrucciones aprobadas en el presente año 2025 por la Dirección General de Patrimonio y Contratación para las Consejerías que ostentan la tutela de cesiones gratuitas de uso de bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **122117419592165263877**

Conforme a lo expuesto, en el ejercicio de las competencias de administración y gestión que sobre los bienes inmuebles tiene atribuidas el Director Gerente en virtud del Acuerdo del Consejo de Administración de 20 de mayo de 2002 (BOCM de 10 de junio), en relación con 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 de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se dicta las siguientes

INSTRUCCIONES

Primero.- Objeto.

El objeto de la presente Instrucción es establecer el procedimiento a seguir para proceder a la adjudicación en régimen de arrendamiento de locales de la Agencia de Vivienda Social a personas jurídicas sin ánimo de lucro.

Segundo.- Ámbito de aplicación. De acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 2327/2022, de 1 de junio, u otra que la sustituya, se atenderán las solicitudes que realicen 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 incursos en causa de prohibición de contratar con las Administraciones Públicas.

Para poder optar a la adjudicación de un local en régimen de arrendamiento, la unidad gestora de los locales deberá verificar que la entidad cumple con los siguientes requisitos:

- a) Estar constituida legalmente y constar inscrita en el Registro de Asociaciones de la Comunidad de Madrid.
- b) Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tener deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que estén garantizadas.
- c) No estar incurso en las causas de prohibición para contratar con las Administraciones Públicas.
- d) Desarrollar proyectos o programas de utilidad pública o interés social.

Para ello se requerirá a la entidad interesada que aporte la siguiente documentación:

- a) Copia del acta o escritura de constitución de la entidad.
- b) Copia de los estatutos de la entidad.
- c) Acreditación de su inscripción en el Registro de Asociaciones de la Comunidad de Madrid.
- d) Copia de la documentación acreditativa de representación o apoderamiento.
- e) Certificado de entidad financiera acreditativo de la solvencia económica de la entidad.
- f) Memoria económica o balance de ingresos y gastos de los dos últimos años.
- g) Presupuesto del año de presentación de la solicitud.



- h) Declaración jurada de la exactitud y veracidad de los datos económicos aportados.
- i) Descripción del proyecto o programa de utilidad pública o interés social que se pretende a desarrollar. En concreto, se deberá indicar con claridad el detalle de la actividad a realizar, los requerimientos técnicos específicos referidos al local solicitado, definición del número de personas que harán uso del inmueble cedido, horario de desarrollo de actividad, así como la documentación justificativa que permita determinar que los fines para los que se destinará el uso de ese inmueble son de utilidad pública o interés social.

Tercero.- Informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia.

La cesión requerirá en todo caso el informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia objeto de las actividades de la entidad sin ánimo de lucro, que justifique la adecuación del inmueble a la actividad propuesta y la conveniencia del otorgamiento del título arrendaticio a favor de dicha entidad, en atención a sus fines de utilidad pública y social.

Este informe será solicitado a través de la Dirección de Área Social e irá acompañado de la documentación relativa al proyecto que se pretende desarrollar, así como cualquier otra que se considere relevante para el informante.

Cuarto.- Condiciones del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento incluirá, al menos, las siguientes condiciones:

- a) Renta:** Se determinará de conformidad con lo previsto en la Resolución del Gerente que resulte de aplicación. A fecha actual, según lo dispuesto en la Resolución 2327/2022, de 1 de junio, modificada por la Resolución 1991/2023, de 16 de mayo, la renta será de tres euros por metro cuadrado de superficie útil (3 euros/m²). En casos excepcionales y por causas objetivas apreciadas por la Agencia de Vivienda Social, la renta podrá reducirse hasta 1 euro por metro cuadrado (1 euro/m²).

Entre otras, se considerará como causas objetivas para reducir la renta por debajo de 3 euros/m², que haya existido una disminución del resultado del ejercicio económico de la organización sin ánimo de lucro en los dos últimos años, o que la renta anual a satisfacer supere el 25 por 100 del resultado del último ejercicio cerrado cuyas cuentas hubieran sido aprobadas en fecha anterior a la solicitud de reducción de renta.

Durante los primeros 6 meses de la relación arrendaticia, se disfrutará de un periodo de carencia. No obstante, el interesado podrá solicitar su ampliación, siempre que esté suficientemente acreditada en función del coste y magnitud de las obras de adecuación del local, pudiéndose conceder hasta un máximo de 12 meses.

- b) Duración:** 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.

No obstante, siempre que la entidad lo solicite, el contrato podrá tener una duración de entre uno y diez años a contar desde la fecha de la firma del mismo, prorrogable por los periodos que acuerden las partes, 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. Dichos periodos serán acordados con el arrendatario, en función del coste, magnitud de las obras de acondicionamiento, y actividad que se pretenda desarrollar.



- c) **Costes y conservación del inmueble.** Los gastos y costes de administración, conservación, contratación y consumo de servicios y suministros y en general todos los que deriven del arrendamiento serán por cuenta y cargo del arrendatario, acreditándose a la finalización del contrato estar al corriente de su abono. El arrendatario satisfará directamente a la Junta Administradora o en su caso a la Comunidad de Propietarios, los gastos derivados del mantenimiento de los servicios comunes del inmueble. Los gastos por servicios con que cuente el local arrendado que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

Serán a cargo del cesionario los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la propiedad o el uso del local durante la vigencia del arrendamiento, en los que, en virtud de la normativa reguladora aplicable, la Agencia de vivienda Social ostente la condición de sujeto pasivo. Expresamente el arrendatario asumirá el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos de Actividades u otra equivalente que la sustituya, que serán repercutidos por Agencia.

Corresponde al arrendatario el deber de mantener el local en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro.

Será obligación del arrendatario conservar el inmueble en perfecto estado de conservación, el mantenimiento de sus instalaciones y ejecutar a su costa todas las reparaciones y/o sustituciones de cualquier carácter o naturaleza que fueren necesarias para servir a la actividad a la que se destina, así como aquellos que fueran necesarios para su adaptación a la legislación o normativa vigente en cada momento aplicable al uso dado al mismo, debiendo asumir los gastos de mantenimiento y acondicionamiento del inmueble que deriven de su utilización.

Las obras de reforma, adaptación y mejora del inmueble que pretenda ejecutar el arrendatario y que motivadamente sean necesarias para el desarrollo de la actividad deberán ser previamente comunicadas y autorizadas por la Agencia, debiendo realizar las mismas de conformidad con los requerimientos técnicos, legales y urbanísticos que resulten de aplicación.

La solicitud de autorización de las obras deberá acompañarse, como mínimo, de la siguiente documentación: acreditación de la representación de la persona que formula la solicitud, memoria detallada explicativa de las obras a ejecutar, acreditación de la adecuación de las obras a la normativa vigente de aplicación (urbanística, de protección, técnica y otras normativas sectoriales), presupuesto y justificación de que cuenta con capacidad suficiente para asumir su financiación.

Las obras o actuaciones quedarán en beneficio de la Comunidad de Madrid sin que ésta deba abonar indemnización alguna por este concepto o compensación económica por su realización, sin perjuicio de lo previsto en el punto 3 relativo al periodo de carencia.

De conformidad con lo previsto en la legislación de arrendamientos urbanos, en el caso de que el local se devuelva a la Agencia con daños o desperfectos causados por el arrendatario y que no deriven del uso normal y habitual del mismo, estos se descontarán de la fianza aportada por el arrendatario.



- d) **Póliza de seguro.** La entidad adjudicataria deberá aportar una póliza de seguro del local arrendado y deberá comunicar a la Agencia de Vivienda Social la póliza con las coberturas contratadas. Cada año se debe comunicar a la Agencia de Vivienda Social el pago de la renovación de dichas pólizas y si se han producido variaciones en las coberturas contratadas.
- e) **Resolución contractual.** El incumplimiento por la entidad adjudicataria de las condiciones de uso establecidas en la presente Instrucción, serán causa de resolución del contrato, además de las previstas en la ley de arrendamientos urbanos.

Quinto.- Seguimiento de la actividad. Con el fin de comprobar el cumplimiento de la utilidad pública o interés social que motivó el arrendamiento del local en favor de la entidad sin ánimo de lucro, la Agencia de Vivienda Social, a través del servicio de seguimiento de inmuebles, podrá girar las visitas que se estimen oportunas y solicitar la documentación acreditativa de dichas circunstancias. Se realizará, al menos, una visita anual, cuyo resultado quedará reflejado en un informe anual que será emitido por la Dirección de Área Social durante el primer trimestre de cada año y contendrá los siguientes aspectos:

- Fecha de la visita
- Asistentes a la visita
- Estado de uso del inmueble
- Horario de actividad del inmueble
- Equipamiento mobiliario del inmueble
- Mantenimiento y conservación.
- Actuaciones de reforma, remodelación y mejora del inmueble que se hayan llevado a cabo. Se indicará si dichas obras cuentan o no con la correspondiente autorización por parte de la Agencia.
- Cumplimiento del pago de los gastos del inmueble
- Fotografías, planimetría actualizada en la que se identifiquen los cambios habidos sobre el estado previo del inmueble y anexos.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad adjudicataria remitirá a la Agencia una memoria de actividad con carácter anual en la que se pongan de manifiesto las actividades desarrolladas en el local para el cumplimiento de los fines de interés público o social que motivaron la adjudicación.

Sexto.- Efectos

La presente Instrucción será de aplicación a los contratos suscritos con posterioridad a su aprobación.

Firmado digitalmente por: EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA EUSEBIO
Fecha: 2025.11.27 15:59

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla

