



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/483/2026, de 13 de marzo, por la que se modifican los parámetros numéricos establecidos en el artículo 77 del Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas.

El artículo 77.1 del Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas, regula, a los efectos previstos en los programas contemplados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, la renta o precio de uso máximo, distinguiendo entre vivienda de alquiler social y vivienda de alquiler asequible.

Así, entendiéndose por vivienda de alquiler social aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), establece que dicha renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 3'5 euros por metro cuadrado útil de la vivienda.

Por lo que respecta a la vivienda de alquiler asequible, entendida como aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen cinco veces el IPREM, establece que la renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 7 euros por metro cuadrado útil de la vivienda.

Para ambas tipologías de vivienda, en el caso de garajes y trasteros, el precio del alquiler o precio de uso será del 60% de la cuantía señalada para la vivienda por metro cuadrado.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón consideró oportuno en el Decreto 73/2023, de 17 de mayo, establecer unos precios máximos de alquiler determinados por euro/metro cuadrado, separándose del criterio seguido en la normativa de vivienda para establecer los precios máximos de alquiler de viviendas protegidas, que es aplicar un porcentaje sobre su precio máximo, con posibilidad de actualización anual.



Por su parte, el artículo 18 y el tercer apartado de la disposición adicional primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establecen, la posibilidad de revisión de rentas tanto de viviendas libres como de protección oficial, entre las que se encuentran todas las acogidas a los programas citados por el artículo 77 del Decreto 73/2023, de 17 de mayo.

Por otro lado, el artículo 2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, determina los programas de ayuda que son objeto de regulación. Entre ellos, se encuentra el programa 6: “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”, cuyo desarrollo se encuentra en el capítulo VII (del artículo 59 al 70).

Las actuaciones subvencionables de esta línea tienen como finalidad la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios con uso distinto a vivienda que se destinen al alquiler social, siempre que supongan un incremento del parque público de vivienda en alquiler asequible.

El artículo 66 de este mismo Real Decreto permite la actualización de la renta de alquiler, que se concretará en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, de conformidad con la legislación específica de aplicación.

Uno de los órganos competentes para el seguimiento de los programas regulados en el Real Decreto es la Comisión bilateral de seguimiento, constituida por el representante del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el titular de la Dirección General competente en vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y que velará por la adecuada ejecución de las ayudas previstas por el Real Decreto.

En los acuerdos bilaterales firmados en el seno de dicha Comisión, se ha pactado en todos ellos, en su apartado quinto, que el precio de alquiler de las viviendas que son objeto de este programa se actualizarán anualmente.

La disposición adicional primera del Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, establece que, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse todos los parámetros numéricos previstos en el articulado de ese Decreto.



De acuerdo con lo anterior, dispongo:

Primero.- Actualización de parámetros numéricos de las letras a) y b) del número 1 del artículo 77 del Decreto 73/2023, de 17 de mayo.

La renta en los contratos de arrendamiento de vivienda de alquiler social, de máximo 3,5 €/m², y de alquiler asequible, de máximo 7 €/m², que se formalicen en Aragón a partir del 1 de enero de 2027, se podrá actualizar con la variación que haya experimentado el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, o el índice estatal que lo sustituya, desde dicha fecha hasta el último valor publicado antes de la firma del contrato.

En el caso de contar con calificación de Vivienda Protegida de Aragón, la renta inicial de los nuevos contratos que se suscriban a partir del 1 de enero de 2027 podrá variar hasta el importe que resulte para el alquiler de las viviendas protegidas de Aragón, conforme al valor del módulo y porcentajes vigentes a la fecha de firma del nuevo contrato.

A todos ellos, durante la vigencia de cada contrato, aplicará la limitación de la revisión de rentas prevista, según corresponda, en el artículo 18 o en el tercer apartado de la disposición adicional primera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En los contratos en vigor al 1 de enero de 2027, las referidas rentas máximas de 3,5 €/m² y 7 €/m², se podrán actualizar anualmente, cumplido un año del contrato, conforme a los citados artículos 18 y disposición adicional primer de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Segundo.- La presente Orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

Zaragoza, 13 de marzo de 2026.

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