

I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

RESOLUCIÓN del 28 de noviembre de 2025, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se aprueba la metodología detallada para el cálculo del canon de cesión de las viviendas incorporadas al programa "Alquilámoste".

Antecedentes

Primero.—El Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento («Alquilámoste»), establece en su artículo 13 los criterios para la determinación del canon mensual a abonar a las personas propietarias que cedan temporalmente sus viviendas en usufructo a la sociedad pública Viviendas del Principado de Asturias, S. A. (VIPASA).

Segundo.—El apartado 4 del artículo 13 dispone que la metodología detallada para el cálculo del canon será objeto de publicación en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y en la página web del programa «Alquilámoste».

Tercero.—La Disposición Final Primera del Decreto habilita a la persona titular de esta Consejería para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del Decreto, lo que incluye la aprobación formal de dicha metodología.

Cuarto.—El cálculo del canon exige una metodología estructurada, transparente y objetiva basada en el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI) y en los parámetros técnicos enumerados en el artículo 13.4 del Decreto 114/2025, de 27 de octubre, entre ellos: localización, superficie construida, estado de conservación, accesibilidad, antigüedad, altura, disposición exterior y eficiencia energética.

Fundamentos jurídicos

Primero.—La competencia para dictar la presente resolución corresponde al Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración y el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se reestructuran las Consejerías que integran la Administración del Principado y en el artículos 13 y disposición final primera del Decreto 114/2025, de 27 de octubre, por el que se regula el programa de movilización de viviendas vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento.

Segundo.—El artículo 13.3 del Decreto 114/2025 establece las premisas para la determinación del canon, incluida la minoración del diez por ciento del valor de referencia «en atención a las garantías de cobro, gestión integral y aseguramiento que ofrece el programa».

Tercero.—El artículo 13.4 exige que la metodología incorporará, al menos, los parámetros mencionados anteriormente, debiendo ser objeto de publicación oficial para garantizar seguridad jurídica, transparencia y objetividad.

Cuarto.—La Disposición Final Primera faculta expresamente a la Consejería competente para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del Decreto, y por tanto la aprobación de la metodología detallada constituye un acto de ejecución reglamentaria.

Quinto.—La metodología contenida en el anexo ha sido elaborada conforme al marco legal citado y garantiza el cumplimiento de los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO

Primero.—Aprobar la metodología detallada para el cálculo del canon de cesión de las viviendas incorporadas al programa «Alquilámoste», que figura como anexo a esta resolución.

Segundo.—Ordenar su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, en la sede electrónica de la Administración del Principado de Asturias y en la página web del programa «Alquilámoste».

Tercero.—La presente metodología será aplicable a todas las valoraciones técnicas efectuadas en el marco del programa «Alquilámoste», con independencia de la fecha de presentación de la solicitud de incorporación correspondiente.



Contra la presente Resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que la dicta, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Alternativamente, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, según lo previsto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

En Oviedo, a 28 de noviembre de 2025.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, Ovidio Zapico González.—Cód. 2025-10066.

ANEXO

METODOLOGÍA DETALLADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON DE CESIÓN DEL PROGRAMA «ALQUILÁMOSTE»

1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente metodología tiene por objeto establecer el procedimiento técnico, uniforme, transparente y objetivamente verificable para la determinación del canon mensual de cesión aplicable a las viviendas incorporadas al programa «Alquilámoste», conforme al artículo 13 del Decreto 114/2025, de 27 de octubre, y dentro de los límites establecidos en el mismo.

Su aplicación es obligatoria para todas las valoraciones efectuadas por VIPASA en el marco del programa, cualquiera que sea la fecha de presentación de la solicitud.

2. Principios rectores

La metodología se rige por los siguientes principios:

- a) **Legalidad:** todos los elementos del cálculo derivan de lo dispuesto en el art. 13 del Decreto y de la normativa estatal del SERPAVI.
- b) **Transparencia:** el procedimiento es reproducible, basado en datos públicos o verificables, permitiendo la trazabilidad del cálculo.
- c) **Objetividad:** el canon se determina a partir de valores estadísticos normalizados (percentiles 25 y 75) y parámetros técnicos medibles.
- d) **Proporcionalidad y seguridad:** la fórmula incorpora la minoración del 10% prevista en el Decreto y se somete al límite máximo de 700 €/mes.
- e) **Actualización periódica:** las variables dependientes de mercado se revisarán según lo previsto en el artículo 13 y en la disposición adicional primera del Decreto.

3. Fuentes de datos y trazabilidad

Las valoraciones emplearán exclusivamente las siguientes fuentes, garantizando su verificación y trazabilidad:

- a) Base de datos oficial del SERPAVI
 - Última anualidad disponible.
 - Datos a nivel de sección censal, distrito o concejo (por este orden de prelación).
- b) Catastro Inmobiliario
 - Localización.
 - Superficie construida de la vivienda.
 - Antigüedad o, en su caso, fecha de rehabilitación integral declarada conforme al art. 16 del TRLCI.
- c) Inspección técnica de VIPASA (art. 8 del Decreto)
 - Estado de conservación.
 - Accesibilidad.
 - Disposición exterior.
 - Altura sobre rasante.
 - Espacios exteriores de uso privativo.
 - Comprobación física de la certificación energética aportada.
 - Condiciones de habitabilidad.
- d) Variables específicas del artículo 13.4 del Decreto 114/2025

La metodología incorporará de forma obligatoria, expresa y diferenciada las siguientes variables técnicas previstas en el Decreto:

 - Localización.
 - Superficie construida.
 - Estado de conservación.
 - Accesibilidad.
 - Antigüedad.
 - Altura en el edificio.
 - Disposición frente a espacios exteriores.
 - Eficiencia energética.
- e) Factores de actualización del mercado
 - Determinados por personal técnico de la DG de Vivienda en base a los datos disponibles en fuentes oficiales y estudios de mercado, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.3.b) del Decreto 114/2025.
- f) Trazabilidad
 - Todo expediente de valoración incluirá trazabilidad completa: identificación de las fuentes, valores extraídos, fecha de consulta, cálculo aplicado, justificantes técnicos y tabla de puntuaciones.

4. Ámbito para la determinación de precios mediante esta metodología

1. La sección censal, distrito, o concejo en que se ubique la vivienda, en este orden de prelación, conforme a la definición de estas áreas territoriales establecida en el «Sistema Estatal de Referencia del Precio de alquiler de Vivienda» (en adelante SERPAVI), accesible en el portal de internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (Se definen en el documento, «Metodología»).
2. Viviendas situadas en edificios de tipología residencial colectiva.
3. Viviendas de superficie construida entre 30 y 150 m², utilizando la referencia de la base de datos de la Dirección General del Catastro, sin incluir elementos comunes o locales anexos.

5. Cálculo del canon

1. A partir de los valores de la base de datos estatal de contratos de arrendamiento de vivienda de la última anualidad disponible puesta a disposición por el SERPAVI, se determinará el precio del alquiler por m2 de vivienda en función de la superficie de la vivienda y su ubicación, correspondiente al percentil 75, concepto denominado «Valor Superior» de conformidad con la Metodología del SERPAVI.

Valor superior:

$$\begin{aligned} \text{Valor Superior} = & \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \\ & \times [0,000014401 \times (S_{med}^3 - S^3) + 0,0057 \times (S^2 - S_{med}^2) + 0,742 \times (S_{med} - S) \\ & + P75] + \left(1 - \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \right) \times P75 \end{aligned}$$

Siendo:

S: Superficie de la vivienda¹.

Smed: Superficie mediana de la vivienda (sección censal)².

P75: Percentil 75 (sección censal)³.

2. Este «valor superior» obtenido será corregido mediante la incorporación de la influencia en el valor del inmueble de los parámetros descritos en el artículo 13.4 del Decreto.

Valor superior corregido:

$$\text{Valor superior corregido} = \text{Valor superior} + (P75 - P25) \times \gamma \times \left(\frac{P - 18,115}{100,885} - \frac{0,5}{\gamma} \right)$$

Siendo:

P75: Percentil 75 (sección censal)³.

P25: Percentil 25 (Sección Censal)⁴.

γ : Coeficiente de rango de variación superior. Adopta un valor de 0,692.

P: Suma de puntuaciones del cuestionario de características⁵.

El valor gamma (γ) se establece atendiendo a la distancia relativa entre P25 y P75, con los percentiles 10 y 90 de la muestra proporcionada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, respectivamente.

3. Este «Valor superior corregido» será actualizado al año corriente, mediante el factor de actualización del mercado calculado de conformidad con lo previsto en el artículo 13.3. b). El valor superior corregido y actualizado al año en curso se multiplica por la superficie construida de la vivienda según Catastro y se minora un 10%, en contraprestación por las garantías inherentes a su inclusión en la bolsa. Por último procede señalar que, en todo caso, el resultado se limita a un máximo de 700 €/mes de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto.

¹ Superficie construida de la vivienda según Catastro sin incluir elementos comunes o locales anexos.

² Campo SLVM2_M_VC_23 en base de datos de SERPAVI a nivel de sección censal.

³ Campo ALQM2_LV_75_VC_23 en base de datos de SERPAVI a nivel de sección censal.

⁴ Campo ALQM2_LV_25_VC_23 en base de datos de SERPAVI a nivel de sección censal.

⁵ Valor calculado conforme al cuadro de características de ponderación del apartado 5 de este Anexo.

Canon= S*Valor Superior Corregido*Actualización 23-25*0,90 ≤ 700

Siendo:

S: Superficie de la vivienda⁶.

Actualización 23-25: El factor de actualización de renta al año en curso⁷.

El valor finalmente obtenido será el precio del canon a percibir en contraprestación por la inclusión de la vivienda en la bolsa.

4. Los factores de actualización aplicables serán revisados anualmente por la comisión técnica descrita en el artículo 22 del Decreto, así como la actualización de la base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda estatal para el último periodo fiscal, pudiéndose, por razones fundamentadas en el comportamiento de los precios de mercado, actualizarse con otra periodicidad.

6. Cálculo de la incidencia de los parámetros previstos en el artículo 13.4 del Decreto

1. Se aplicará el siguiente cuadro de características de ponderación:

CAMPO	VARIABLES	PESOS	NORMALIZACIÓN
Mantenimiento y conservación	En perfecto estado	10	4,25
	En buen estado	7,50	4,25
	Aceptable	5	4,25
Accesibilidad	Sin obstáculos, ascensor 1x1,25	10	2
	Sin obstáculos, ascensor inferior a 1x1,25	7,50	2
	Con obstáculos y con ascensor	5	2
	Con obstáculos y sin ascensor hasta b+2	2,50	2
	Con obstáculos y sin ascensor desde b+3	1	2
Año de construcción o rehabilitación integral	2020-Actualidad	10	1,50
	2008-2019	8,6	1,50
	1979-2007	6,60	1,50
	1945-1978	4,90	1,50
	1918-1944	3,20	1,50
	antes 1917	1,50	1,500
CAMPO	VARIABLES	PESOS	NORMALIZACIÓN
Exterior	Si	10	1,20
	No	5	1,20
Planta	Planta baja o Entresuelo	2	0,75
	Primero o segundo	2,50	0,75
	Tercero o cuarto	5	0,75
	Quinto o sexto	7,50	0,75
	Séptimo o más altura	10	0,75
	Ático	10	0,75

⁶ Superficie construida de la vivienda según Catastro sin incluir elementos comunes o locales anexos.

⁷ Actualización conforme a la tabla incorporada en el punto 6 de este Anexo.

Certificado energético	A	10	1,20
	B	9	1,20
	C	8	1,20
	D	7	1,20
	E	5	1,20
	F	2,50	1,20
	G	1	1,20
Espacio exterior de uso privativo	Terraza o Patio (Circunferencia inscrita 1,50m.)	10	1
	Terraza o Patio (Circunferencia inscrita 0,90m.)	5	1
	No	1	1

2. Mantenimiento y conservación: se establece la situación en la que se encuentra la vivienda objeto de arrendamiento de acuerdo con las siguientes categorías de referencia:

- En perfecto estado, sin desgaste por el uso.
- En buen estado, con el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- En estado aceptable, sin perjuicio de trabajos u obras de adecuación que no excedan de una anualidad del canon.

3. Accesibilidad: En función del grado de accesibilidad, según la existencia de obstáculos (escalones, rampas que incumplan la pendiente conforme al DB-SUA9 ó DB SUA/2, etc.) desde el acceso al edificio hasta la vivienda y disposición o no de ascensor, se establecen las siguientes variables:

- Inexistencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor con cabina de dimensiones igual o mayor que 1x1,25 (ancho x fondo).
- Inexistencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor con cabina de dimensiones inferiores que 1x1,25 (ancho x fondo).
- Existencia de obstáculos, disponiéndose de ascensor de cualquier dimensión.
- Existencia de obstáculos, sin disponerse de ascensor hasta planta baja + dos.
- Existencia de obstáculos, sin disponer de ascensor, de planta baja + tres en adelante.

4. Año de construcción: se establece el año de construcción tomando como referencia la fecha de finalización de la construcción del edificio o, en su caso, de la última rehabilitación integral del que haya sido objeto, siempre que así conste en el Catastro Inmobiliario por haber sido declaradas las obras conforme a lo previsto en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de acuerdo con los rangos de antigüedades expresados en el cuadro de ponderaciones.

5. Consideración de vivienda exterior, con las siguientes variables:

- La vivienda se considera exterior si recibe luces desde fachada o patio de fachada a espacio público, como mínimo en el área de convivencia de estar y comedor.
- Vivienda interior, cuando no cumple el caso anterior, si bien en este caso se determina como requisito imprescindible que reciba luces desde patio de manzana como mínimo en el área de convivencia de estar y comedor.

6. Altura de la vivienda: se establece la altura sobre rasante de la vivienda, considerando aquella a la que se encuentra situada la entrada principal a la misma dentro del edificio en el que se ubica.

7. Certificado energético: se establece la letra de la calificación energética, según la escala dada por la normativa sectorial vigente, correspondiente a la vivienda en relación con el

consumo de energía primaria no renovable, de acuerdo con el último certificado de eficiencia energética de la vivienda o del edificio.

8. Espacio exterior de uso privativo, con las siguientes variables:

- Con patio o terraza donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 1,50 m. libre de obstáculos.
- Con terraza en cuya superficie se pueda inscribir un círculo de diámetro de 0,90 m. libre de obstáculos.
- Sin patio ni terraza, o con esos elementos con superficie donde no se pueda inscribir un círculo de 0,90 m libre de obstáculos.

7. Factor de actualización al año en curso

La última anualidad disponible de la base de datos del SERPAVI es 2023, por lo que deben actualizarse los datos de renta al año en curso, incrementando su valor acorde a la evolución del mercado en el tiempo transcurrido desde 2023 a la actualidad.

De los estudios desarrollados por técnicos de esta DG, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.3.b) del Decreto, se deduce el siguiente incremento de precios:

ÁREA URBANA	% DE SUBIDA DE PRECIOS	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN
Avilés Castrillón Colunga Gijón Grado Langreo Lena Valdés Llanera Oviedo Siero	Entorno al 20%	1,20
Mieres Villaviciosa Llanes	Entorno al 15%	1,15
Ribadesella	Entorno al 10 %	1,10
RESTO DE ASTURIAS	Sin datos	1,055

8. Publicidad

La presente metodología será publicada en:

- la sede electrónica del Principado de Asturias,
- la página web del programa «Alquilámoste»,
- el Boletín Oficial del Principado de Asturias.