

B) Disposiciones y Actos

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

193 *Decreto de 22 de enero de 2024 del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad por el que se aprueba el Pliego general de pactos y condiciones económico administrativas reguladoras de la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo que corresponde a los titulares superficiarios, de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes de los edificios construidos en las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie.*

Con fecha 12 de enero de 2024, el Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad acordó el inicio conforme a lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión de 25 de abril de 2023 y a la vista de la Memoria Justificativa de la Dirección General de Gestión Urbanística de 12 de enero de 2024, de las actuaciones necesarias para la elaboración y aprobación de un nuevo Pliego General de Pactos y Condiciones Económico Administrativas reguladoras de la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo que corresponde a los titulares superficiarios, de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes de promociones construidas en parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, así como la Demanda Esencial Insatisfecha (DEI).

El Pliego contiene la regulación de las condiciones, requisitos, procedimiento y efectos jurídicos, de las enajenaciones de las cuotas suelo de las parcelas, contenidas en el Anexo I "Relación de Parcelas", las cuales se valorarán de acuerdo con lo establecido en el Anexo II, que contiene la "Memoria relativa a la metodología de valoración de las cuotas de suelo indivisas de parcelas municipales cedidas en derecho de superficie". Ambos anexos forman parte inseparable del Pliego.

Constan en el expediente informes de la Asesoría Jurídica, de la Intervención General y de la Dirección General de Gestión Urbanística en el que se propone, una vez comprobado que cumple con la normativa de aplicación, la aprobación del Pliego general de pactos y condiciones económico administrativas reguladoras de las enajenaciones de las cuotas suelo a los titulares superficiarios.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3º6.1 c) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, a propuesta de la Dirección General de Gestión Urbanística de 19 de enero de 2024,

DISPONGO

Aprobar el Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas, que ha de regir la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo que corresponde a los titulares superficiarios, de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en la misma proporción indivisa a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados, en los elementos comunes que integran cada uno de los edificios construidos, sobre las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del Plan 18.000 y otras convocatorias, denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, y DEI (Demanda Esencial Insatisfecha), que se relacionan en el Anexo I "Relación de parcelas" del citado Pliego.

Madrid, a 22 de enero de 2024.- El Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, Francisco de Borja Carabante Muntada.



**PLIEGO GENERAL DE PACTOS Y CONDICIONES ECONOMICO
ADMINISTRATIVAS REGULADORES DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y
ONEROSA DE LAS CUOTAS DE SUELO QUE CORRESPONDE A LOS
TITULARES SUPERFICIARIOS, DE LAS VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES,
ANEJOS Y GARAJES DE LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN LAS PARCELAS
MUNICIPALES CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE**

CLÁSULA PRIMERA. OBJETO.

Es objeto del presente Pliego, la regulación de las condiciones, requisitos, procedimiento y efectos jurídicos, de la enajenación directa y onerosa, a los titulares superficiarios que así lo deseen, de la cuota de suelo que les corresponde de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que los integran, construidos en parcelas municipales cedidas en derecho de superficie, a través de las convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, así como el Plan 18.000 y la Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.), que se contienen en el **ANEXO I “RELACION DE PARCELAS”** del presente Pliego, con independencia de que estén descalificadas por transcurso del plazo legal de 30 años, y sin perjuicio de que posteriormente pueda ampliarse a otras promociones.

Las Fichas de Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo que se corresponden con las parcelas municipales relacionadas en el Anexo I, se unen al presente expediente, quedando reflejados los datos registrales de las mismas, su identidad registral y la no existencia de cargas o gravámenes, sin perjuicio de las servidumbres constituidas en su día sobre alguna de las fincas de procedencia.

CLAUSULA SEGUNDA. REGIMEN JURIDICO.

En todo lo no previsto en el presente Pliego, regirán los preceptos que resulten de aplicación de la siguiente normativa:

- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local y el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.



- Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley de suelo.
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 74/2009 de 30 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Código Civil publicado en la Gaceta de Madrid por Real Decreto de 24 de julio de 1889, con su legislación vigente.
- Texto Refundido de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.
- Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de fecha 14 de febrero de 1947.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.
- Legislación sectorial y demás disposiciones que resulten de aplicación.

CLÁUSULA TERCERA. ORGANO COMPETENTE.

La competencia para acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario de las viviendas y anejos vinculados a las mismas, anejos no vinculados y locales comerciales en virtud de la división horizontal de las respectivas comunidades, le corresponde al Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, al ser el órgano competente para la enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3º, punto 6.1.1c), del Acuerdo de 29 de junio de 2023, de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

Corresponde al órgano competente para acordar las enajenaciones de las cuotas de suelo, resolver las dudas e interpretaciones que puedan surgir durante la vigencia del presente Pliego.



CLAUSULA CUARTA. REQUISITOS PARA LA VENTA DE LAS CUOTAS DE SUELO.

Procederá la venta de las cuotas de suelo a las personas que tengan la consideración de titulares registrales de los derechos de superficie de las viviendas y anejos vinculados a las mismas, anejos no vinculados y locales comerciales en su caso, constituidos al amparo las denominadas convocatorias 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, así como el Plan 18.000 y la Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.) y cuyas parcelas estén incluidas en el **ANEXO I “RELACION DE PARCELAS”** del presente Pliego, con independencia de que la Comunidad de Propietarios a la que pertenezcan los titulares superficarios hayan alcanzado o no acuerdo unánime de proceder a la compra de la totalidad de las cuotas de suelo la parcela.

CLAUSULA QUINTA. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO.

El precio de enajenación de las cuotas de suelo será objeto de valoración por parte de los servicios técnicos de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, en el momento de la solicitud del titular superficiario.

Queda unido como **ANEXO II** del Pliego el documento denominado: **“MEMORIA RELATIVA A LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO INDIVISAS DE PARCELAS MUNICIPALES CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE”**, a fin de que el interesado pueda conocer la forma en que va a valorar la Administración las cuotas de suelo.

En la citada Memoria se contemplan dos METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN:

- **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1:**

Sera de aplicación a las cuotas de suelo indivisas correspondientes a:

(i) Parcelas sometidas a protección por la legislación de vivienda protegida por no haber expirado el plazo máximo previsto legalmente.

(ii) Parcelas descalificadas cuando se acepte por al menos un titular superficiario de vivienda y anejo vinculado, las limitaciones previstas en la cláusula sexta del pliego.

En este supuesto de parcelas que estén descalificadas, cuando al menos un titular superficiario de vivienda y anejo vinculado solicite la aplicación de la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1, y acepte expresamente el valor de la cuota y las limitaciones que se indican en la cláusula sexta del presente Pliego, se procederá a valorar la totalidad de la parcela en la que esté incluida esta cuota según esta metodología. A partir de ese momento, quedará excluida la aplicación de la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2 a dicha parcela.

- **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2:**

Sera de aplicación a las cuotas de suelo indivisas correspondientes a parcelas no sometidas a protección por la legislación de vivienda protegida por haber expirado el plazo máximo previsto legalmente, cuando ningún titular superficiario de vivienda y anejo vinculado acepte las limitaciones previstas en la cláusula sexta del Pliego.



CLÁUSULA SÉXTA. LIMITACIONES EN LAS ULTERIORES VENTAS DE LAS CUOTAS DE SUELO ADQUIRIDAS POR TITULARES SUPERFICARIOS.

La venta de las cuotas indivisas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados a las mismas en parcelas sometidas a protección por no haber expirado el plazo máximo legal, adquiridas por titulares superficarios, estarán sometidas a las siguientes limitaciones por parte del adquirente:

1º. No transmitir la cuota de suelo ni la titularidad superficaria durante un plazo de 15 años a computar desde el momento de la transmisión en escritura pública de la cuota de suelo, por encima del precio límite que determine el Ayuntamiento de Madrid conforme a la METODOLOGIA DE VALORACIÓN 1.

2º. No transmitir la cuota de suelo ni la titularidad superficaria durante el referido plazo de 15 años, sin la previa autorización del Ayuntamiento de Madrid.

Esta autorización tendrá como objeto determinar el precio límite al que puede transmitirse la cuota de suelo y la titularidad superficaria, de acuerdo con la metodología de valoración utilizada por la Administración en la enajenación de la cuota de suelo al titular superficario (METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1).

3º. Hacer constar en el Registro de la Propiedad para conocimiento de futuros adquirentes, las prohibiciones de disponer de la cuota de suelo y la titularidad superficaria por encima del precio límite fijado por el Ayuntamiento de Madrid conforme a la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1.

4º. Hacer constar en el Registro de la Propiedad, que la falta de la autorización previa de la Administración y el incumplimiento de la prohibición de disponer de la cuota de suelo y titularidad superficaria por encima del citado precio límite fijado por el Ayuntamiento de Madrid, se configura como una causa de resolución de la venta de la cuota de suelo.

Estas limitaciones serán igualmente de aplicación a la venta de las cuotas indivisas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados pertenecientes a parcelas que estén descalificadas por haber transcurrido el plazo legal de protección, cuyos titulares superficarios hayan solicitado la aplicación del precio condicionado conforme a la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO.

7.1. SOLICITUD DE COMPRA POR PARTE DE LOS TITULARES SUPERFICARIOS.

El procedimiento se iniciará mediante la solicitud de compra por cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local comercial en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho, en las convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, así como el Plan 18.000 y la Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I) sobre las parcelas que se recogen en el ANEXO I "RELACIÓN DE PARCELAS", a la que deberán incorporar Nota Simple que contenga la descripción física y registral de la finca superficaria de la que es titular el interesado en el Registro de la Propiedad, así como la determinación exacta de la cuota que le corresponde en los elementos comunes que integran la división horizontal de la finca de que se trate.



A tal efecto, el Ayuntamiento de Madrid dará la publicidad adecuada al presente Pliego mediante la notificación individualizada a las Comunidades de Propietarios de las parcelas referidas en el ANEXO I "RELACIÓN DE PARCELAS" así como mediante su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid y en la página web municipal.

La presentación de la solicitud ante esta Administración supone la aceptación por parte del solicitante superficiario interesado en la compra de la cuota indivisa de suelo, del contenido íntegro de este Pliego.

7.2. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Presentada la solicitud de compra, el Ayuntamiento notificará al solicitante titular registral superficiario, la valoración correspondiente a su cuota de suelo.

En el caso de cuotas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados en parcelas descalificadas, la Administración notificará al solicitante la valoración conforme a las dos metodologías previstas en la cláusula quinta de estos Pliegos.

En el plazo de un mes a partir de la notificación el solicitante deberá aceptar expresamente la valoración y, en el caso de cuotas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados valoradas conforme a la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1, las limitaciones previstas en la cláusula sexta de estos Pliegos, debiendo igualmente aportar en el mismo plazo la siguiente documentación:

1º Acreditación de la titularidad superficiaria por parte del interesado, mediante Certificación actualizada del Registro de la Propiedad y copia compulsada del DNI.

2º Copia de la escritura de compraventa de la titularidad superficiaria de la vivienda, garaje, trastero y, en su caso, local comercial.

3º En aquellos supuestos en los que el titular registral vaya a actuar a través de representante, dicha representación deberá acreditarse mediante escritura de poder a favor de persona o personas con facultades suficientes para la compra venta de la cuota o cuotas, debidamente bastantado por un letrado de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, a cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán remitidos, con una antelación mínima de 72 horas, al correo **bastanteo@madrid.es**. Igualmente deberá enviar fotocopia del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

4º Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En su caso, original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido



de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

c) Además, el adjudicatario no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid. La Administración local, de oficio, comprobará mediante los datos obrantes en la Agencia Tributaria de Madrid el cumplimiento de dicha obligación.

5º Acreditación del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, mediante la presentación de una certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

6º En aquellos supuestos en los que exista Acuerdo de unanimidad de la Junta de Propietarios a la compra del suelo correspondiente a sus derechos de superficie, el Presidente de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios deberá presentar la documentación señalada anteriormente correspondiente a cada uno de los propietarios.

Asimismo, deberá aportar certificación expedida por el Secretario de la Comunidad/Mancomunidad de Propietarios, expresiva del Acuerdo firme y adoptado por unanimidad por el que se manifieste la firme voluntad de todos sus miembros de adquirir, en proporción a sus cuotas de participación en los elementos comunes de la edificación, el suelo sobre el que están constituidos los derechos de superficie de que son titulares.

En el caso de que la documentación aportada se presente de manera incompleta o defectuosa, se requerirá al solicitante para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa la correspondiente resolución.

El plazo señalado un mes, podrá ser objeto de prórroga, previa petición del solicitante, cuando existan dificultades para acreditar fehacientemente la titularidad dominical del derecho de superficie, derivadas de la transmisión intervivos o mortis causa, ya sean registrales o testamentarias, cuando existan dificultades para obtener la financiación necesaria para comprar la cuota correspondiente y en general, cuando por cualquier circunstancia resulte imposible o de difícil cumplimiento la presentación de la documentación requerida en dicho plazo, siendo el plazo máximo de dicha prórroga de un mes.

Al margen de lo anterior, transcurrido el plazo de un mes indicado, desde la recepción de la notificación y en su caso de la prórroga concedida—sin que el solicitante titular registral del derecho de superficie presente la documentación indicada se le tendrá por desistido en su solicitud procediéndose al archivo del expediente.



7.3. ANÁLISIS Y VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Una vez recepcionada la documentación de cada uno de los titulares superficiarios, se procederá al análisis y verificación de los datos contenidos en los documentos presentados, sin perjuicio de los requerimientos de subsanación y mejora y/o aporte de documentación que procedan de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tras el estudio de la citada documentación y comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, se requerirá al titular superficiario el pago del 5%, de la valoración notificada y aceptada más el IVA correspondiente, en concepto de señal y pago a cuenta del total del precio.

Dicho requerimiento se efectuará mediante la entrega a cada titular superficiario del documento ABONARÉ, que deberá hacerse efectivo efectuando el ingreso en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras, que figuran al dorso del mismo, en el plazo máximo de un mes desde la recepción del referido ABONARÉ. Así mismo y dentro del referido plazo, deberá presentar el documento acreditativo del pago de dicha señal.

En el caso de que el caso de que no se realice el anterior ingreso en el plazo mencionado se le tendrá por desistido previa la correspondiente resolución.

Dado el carácter vinculante de la conformidad a la compra de la cuota de suelo correspondiente manifestada por el interesado en la documentación presentada, esta señal o entrega a cuenta del precio total, tendrá el carácter de arras penitenciales, por lo que, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada en el expediente, el desistimiento del titular superficiario a la compra de suelo una vez satisfecha dicha cantidad, en cualquier momento incluyendo la no comparecencia a la firma de la escritura pública, motivará la pérdida de la misma a favor del Ayuntamiento por aplicación del artículo 1454 c.c., previo acuerdo que se adoptará por órgano competente en la materia.

7.4. ACUERDO DE ENAJENACION Y NOTIFICACION A LOS INTERESADOS.

Tras los trámites legales preceptivos, y una vez aprobado por el Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad el decreto de enajenación de la cuota de suelo, se notificará al solicitante titular superficiario.

En dicha notificación se establecerá el pago del importe pendiente -tras haber abonado las arras indicadas- hasta alcanzar el precio de la compraventa, más el IVA aplicable, que se abonará mediante cheque bancario en el momento de la formalización en escritura pública de la enajenación del suelo correspondiente a cada titular superficiario.

7.5. FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

La transmisión de la propiedad de la cuota de suelo a cada titular superficiario tendrá lugar en el momento de la formalización, en escritura pública, de la enajenación de la cuota de suelo correspondiente.



El otorgamiento de la escritura pública de compraventa perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador por el Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con el artículo 1445 del Código Civil en relación con los artículos 1450 y 1462.2 del mismo texto legal.

La escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción por el interesado de la notificación del decreto del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente disponiendo la enajenación del suelo.

Con carácter simultáneo al otorgamiento de escritura pública de enajenación, el superficiario deberá satisfacer, mediante entrega de cheque bancario nominativo a favor del Ayuntamiento de Madrid, el importe pendiente -tras haber abonado las arras indicadas- hasta alcanzar el precio del suelo, más el IVA correspondiente. En dicho acto se le entregará la oportuna factura de venta.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante el Notario de Madrid que por turno corresponda, y en la fecha en que se requiera al adjudicatario.

Los trámites relativos a la liquidación de la escritura en la Hacienda Pública, y su presentación en el Registro de la Propiedad correspondiente, serán de exclusiva cuenta del adquirente.

Los adquirentes presentarán copia simple de la escritura en el plazo de un mes desde su formalización y nota simple informativa acreditativa de su inscripción en el plazo de dos meses a contar desde su otorgamiento.

CLAUSULA OCTAVA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN.

8.1.- Como consecuencia de dicha enajenación, el Ayuntamiento transmite y el superficiario adquiere la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda, plaza de garaje, anejo, trastero o local comercial en su caso, de la que en el momento de la enajenación sea titular superficiario el adquirente, en los términos de su inscripción registral y en el mismo régimen que en la misma aparece inscrito.

8.2.- El comprador por su parte deberá abonar el precio, gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el Registro, gastos tributarios y en general cualquier otro gasto extraordinario que se produzca como consecuencia de la compraventa.

Igualmente, el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento del presente Pliego que acepta plenamente en el momento de la presentación de su solicitud de compra.

8.3.- Los interesados en la tramitación del procedimiento de adquisición de la parte alícuota de suelo, tendrán derecho a obtener la información necesaria que precisen, en todo momento, de la marcha del proceso, así como la aclaración o resolución de cualquier duda planteada.

8.4.- Además, en aquellos supuestos en los que se acredite por parte de la Comunidad de Propietarios la conformidad de todos los titulares superficiarios a la compra del suelo, sus solicitudes tendrán preferencia en su tramitación, siempre que cumplan con los demás requisitos exigidos en el presente Pliego.



8.5.- Los compradores adquieren la obligación de no transmitir separadamente, una vez adquirida su cuota, dicha cuota de suelo y su propiedad superficiaria, hasta el transcurso del plazo que reste para la finalización de la vigencia del derecho de superficie.

8.6.- En consecuencia con lo establecido en el apartado anterior, la enajenación por el Ayuntamiento de Madrid a los titulares superficiarios del porcentaje del suelo que les corresponde queda sometida a la condición resolutoria expresa de que no se produzca una transmisión de la cuota del suelo con independencia de la titularidad superficiaria de la vivienda y anejos vinculados, anejos no vinculados a la misma y local de negocio respectivo.

Esta causa de resolución del contrato se hará constar en la escritura de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 9, c) de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

La condición resolutoria expresa operará de forma automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la compraventa en caso de procederse a la transmisión en la forma antes referida, revirtiendo al patrimonio municipal del suelo la cuota de suelo enajenada al superficiario.

8.7.- Los compradores de cuotas indivisas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados valoradas conforme a la METODOLOGÍA 1, adquieren de forma irrevocable, conforme a lo previsto en la cláusula sexta del Pliego, la obligación de no transmitir las cuotas de suelo ni la titularidad superficiaria por un importe superior al fijado por la Administración durante el plazo de quince años, a contar desde la fecha de su formalización en escritura pública y siempre previa autorización municipal.

El incumplimiento de estas prohibiciones será causa de resolución del contrato haciéndose constar la misma en la escritura de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 9, c) de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

La condición resolutoria expresa operará de forma automática, produciendo la resolución de pleno derecho de la compraventa en caso de procederse a la transmisión en la forma antes referida, revirtiendo al patrimonio municipal del suelo la cuota de suelo enajenada al superficiario.

Sin perjuicio de lo anterior, y antes de que transcurra el plazo de 15 años que prevé la cláusula sexta del Pliego, el adquirente de la cuota de suelo correspondiente a viviendas y anejos vinculados podrá solicitar, una vez transcurrido el plazo legal de protección en su caso, que se levanten las limitaciones que se prevén en dicha cláusula abonando al Ayuntamiento la diferencia entre el valor de la cuota de suelo por el que le vendió la Administración, calculado conforme a la METODOLOGIA DE VALORACIÓN 1 y su valor de mercado calculado en el momento de la solicitud de compra, actualizada en base a la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo (IPC) desde dicho momento al momento de la solicitud del levantamiento de tales cargas.



El pago de esta diferencia deberá formalizarse en escritura pública siendo por cuenta del solicitante el pago de cuantos gastos de lugar el otorgamiento de la misma y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

8.8.- El Ayuntamiento de Madrid se reserva el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de la propiedad superficiaria y de las cuotas de suelo correspondientes a viviendas y anejos vinculados hasta el transcurso del plazo que reste para la finalización de la vigencia del derecho de superficie.

La existencia de tales derechos constará en las escrituras de venta de las cuotas de suelo a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

8.9.- Serán por cuenta del adquirente de las cuotas de suelo cuantos gastos y tributos de lugar la aplicación de este Pliego.

CLÁUSULA NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

9.1.- En el momento de extinción del derecho de superficie por el transcurso del plazo de vigencia establecido en su título constitutivo, el superficiario, propietario de la cuota de suelo que le ha sido transmitida en virtud de la presente enajenación, hará suya, sin indemnización alguna, la plena propiedad de su piso, garaje, anejo o local comercial en su caso, con el suelo correspondiente a los mismos, quedando constituido dicho elemento o edificación en el mismo régimen y con la misma cuota de propiedad horizontal, y resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, las edificaciones realizadas.

Es por ello que la consolidación de la plena propiedad se producirá en ese momento, para cada superficiario en su propia vivienda y anejos vinculados a la misma, anejos no vinculados o local de negocio en su caso, quedando además el mismo constituido en idéntico régimen de propiedad horizontal que se establece ahora para la propiedad superficiaria.

Así pues, tanto el Ayuntamiento de Madrid como el adquirente, se comprometen a desarrollar y cumplir todas las actuaciones precisas para conseguir dicho efecto jurídico al tiempo de la extinción de la titularidad superficiaria comprometiéndose además a que, en el supuesto de futura venta conjunta de cuota y titularidad superficiaria, el adquirente asuma idéntica obligación.

9.2.- De la misma forma, para la parte adquirente la finalidad y efecto de este negocio jurídico, será adquirir las concretas cuotas de suelo que corresponden y son correlativas a vivienda y anejos vinculados a la misma, anejos no vinculados o local de negocio en su caso, las cuales serán idénticas a las asignadas a cada una de estas fincas en el régimen de propiedad horizontal.

9.3.- En tanto que la extinción del derecho de superficie no se produzca, si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario en un mismo titular, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie conforme a lo dispuesto en el artículo 54,5 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



CLÁUSULA DÉCIMA. VIGENCIA DEL PRESENTE PLIEGO.

El presente Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo municipal a sus titulares superficiarios, tendrá vigencia, a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, hasta el 31 de mayo de 2027, sin perjuicio de las posibles prórrogas anuales que, en su caso, se acuerden por el Ayuntamiento de Madrid.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 110.3, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes en lo relativo a los efectos y extinción de las compraventas.

No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.



ANEXO I

RELACION DE PARCELAS

EXPEDIENTES DE VENTA DE SUELO A TITULARES SUPERFICIARIOS. PLAN 18.000.

PARCELA	ADJUDICATARIO	DATOS REGISTRO		DISTRITO
		R.P.	FINCA	
Plan 18.000 P-007 Embajadores Damas	DAMAS PARCELA 7	3	49.776	Arganzuela
Plan 18.000 P-008 Embajadores Damas	PROYECTO ARGANZUELA	3	50.241	Arganzuela
Plan 18.000 P-010 Embajadores M-30	PLANETARIO SDAD. COOPERATIVA	3	47.448	Arganzuela
Plan 18.000 P-011 Embajadores Bronce	INICIATIVAS DE VIVIENDAS EN MADRID (IVM)	3	47.767	Arganzuela
Plan 18.000 P-016 La Coma	PROMOCIÓN SOCIAL DE VIVIENDAS (PSV)	35	11.784	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-017 La Coma	LA COMA 17 S. COOP.	35	11.785	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-018 Mirasierra	MIRASIERRA 18.000 S.COOP. (LARCOVI)	35	14.123	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-021 Arroyo del Fresno	EL COSO COOP. SOCIAL	35	16.907	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-025 Arroyo del Fresno	LANDA S. COOP.	35	16.946	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-026 Arroyo del Fresno	ARROYO DEL FRESNO 18.000 S. COOP.	35	16.947	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-032 Arroyo del Fresno	S. COOP. MADRID NORTE	35	17.070	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-034 Tres Olivos	S. C. L. COSO COOPERATIVA SOCIAL	35	16.092	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-037 Tres Olivos	S. C. MADRID JOVEN 10.000	35	16.412	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-041 Valverde	S. COOP. LIMITADA AREA SOCIAL	35	16.411	Fuencarral - El Pardo
Plan 18.000 P-043 Bardagueral	S. C. L. DE VIVIENDAS VICENTE ALEIXANDRE	40	8.852	Moncloa - Aravaca
Plan 18.000 P-044 Bardagueral	S. C. COOPERATIVA DE VIVIENDAS LAS RONDAS DE ARAVACA - RONCOVI	40	8.854	Moncloa - Aravaca
Plan 18.000 P-046 Aluche Avda de los Poblados	LOS POBLADOS 18.000 (LARCOVI)	15	46.360	Latina
Plan 18.000 P-064 Latina Sepúlveda	SEPÚLVEDA 18.000 S.COOP. LARCOVI	9	130.007	Latina
Plan 18.000 P-050 Aluche Avda. de los Poblados	PARQUE ALUCHE 18.000 (LARCOVI)	15	46.369	Latina
Plan 18.000 P-052 Aluche Avda. de los Poblados	PROMOCIÓN SOCIAL DE VIVIENDAS (PSV)	15	46.368	Latina
Plan 18.000 P-053 Aluche Avda. de los Poblados	PINTOR SOROLLA	15	46.371	Latina
Plan 18.000 P-066 Latina Alhambra	PUERTA DE ANDALUCÍA S.COOP.	9	130.318	Latina
Plan 18.000 P-074 Camino de las Cruces	S. C. MASCARAQUE 74	15	45.267	Carabanchel
Plan 18.000 P-082 Oeste de San Fermín	S.C. DE VIVIENDAS OESTE SAN FERMIN PARCELA 82	41	83.029	Usera
Plan 18.000 P-109 El Vandel	AVANCE MORATALAZ S.COOP	8	28.858	Moratalaz
Plan 18.000 P-110 El Vandel	S.COOP. EL VANDEL	8	28.859	Moratalaz
Plan 18.000 P-114 El Vandel	AVANCE MORATALAZ S.COOP	8	28.866	Moratalaz
Plan 18.000 P-115 Polígono 18	S. COOP. ÁREA SOCIAL	33	2.038	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-117 Polígono 21	PROMOCIÓN SOCIAL DE VIVIENDAS (PSV)	33	1.998	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-118 Polígono 21	S. COOP. ÁREA SOCIAL	33	2.000	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-119 Polígono 21	S. COOP. ÁREA SOCIAL	33	2.002	Ciudad Lineal



PARCELA	ADJUDICATARIO	DATOS REGISTRO		DISTRITO
		R.P.	FINCA	
Plan 18.000 P-121 Polígono 21	S. COOP. FUNCOVI	33	2.006	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-122 Polígono 21	S. COOP. FUNCOVI	33	2.008	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-125 La Alegría	LINEAL 2.000 S. COOP.	36	11.109	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-126 La Alegría	S. C. ESTRECHO DE COREA - LA ALEGRIA	36	13.877	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-127 La Alegría	EUROPA SIGLO XXI S.COOP.	36	14.783	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-127 La Alegría	EUROPA SIGLO XXI S.COOP.	36	14.785	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-131 Avda. Daroca	NORTE MADRID S.A.	30	30.281	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-132 Avda. Daroca	ÁREA SOCIAL COOP.	30	29.292	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-133 Avda. Daroca	COVIAMCA S. COOP.	30	29.294	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-135 Avda. Daroca	S. COOP. DE VIVI. ARROYO ABRONIGAL	30	29.556	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-142 Cruz de los Caídos	S. COOP. ARROYO ABRONIGAL	30	26.208	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-143 Cruz de los Caídos	LAGO SALADO S. COOP.	30	27.606	Ciudad Lineal
Plan 18.000 P-144 Estación Radio Armada	VIVIENDAS LAS ROSAS DE HORTALEZA	12	29.958	Hortaleza
Plan 18.000 P-145 Los Llanos	S. COOP. LOS LLANOS DE HORTALEZA	33	11.184	Hortaleza
Plan 18.000 P-146 Los Llanos	S. COOP. C.V.P.O.	33	11.186	Hortaleza
Plan 18.000 P-147 Los Llanos	S. COOP. ÁREA SOCIAL	33	11.188	Hortaleza
Plan 18.000 P-150 Los Llanos	S. COOP. LOS LLANOS DE HORTALEZA	33	11.194	Hortaleza
Plan 18.000 P-155 Los Llanos	S. COOP. JARDÍN DE LOS MADROÑOS	33	11.204	Hortaleza
Plan 18.000 P-157 Los Llanos	S. COOP. LOS LLANOS DE HORTALEZA	33	11.208	Hortaleza
Plan 18.000 P-162 El Querol	S. COOP. EL QUEROL PARCELA 162	29	14.706	Hortaleza
Plan 18.000 P-163 El Querol	S. COOP. EL PINAR DEL QUEROL	29	14.323	Hortaleza
Plan 18.000 P-167 El Querol	S. COOP. EL QUEROL PARCELA 167	29	14.708	Hortaleza
Plan 18.000 P-170 El Espinillo	LAS VÍAS S. COOP.	41	79.176	Villaverde
Plan 18.000 P-174 El Espinillo	S. C. OROVILLA 174	41	79.196	Villaverde
Plan 18.000 P-175 El Espinillo	S. C. CONSENSO P-175 (EN ESCRITURA FIGURA DERECHO A "P.S.V. PROMOCION SOCIAL DE VIVIENDAS, SOCIEDAD COOPERATIVA"	41	79.174	Villaverde
Plan 18.000 P-176 El Espinillo	S. C. CONSENSO	41	79.180	Villaverde
Plan 18.000 P-178 El Espinillo	OROVILLA S. COOP.	41	79.177	Villaverde
Plan 18.000 P-180 El Espinillo	ÁNGEL DÍAZ ZAMORANOS S.COOP.	41	79.169	Villaverde
Plan 18.000 P-183 El Espinillo	ÁNGEL DÍAZ ZAMORANOS S.COOP.	41	79.172	Villaverde
Plan 18.000 P-184 El Espinillo	MADRID JOVEN 10.000 S. COOP.	41	79.178	Villaverde
Plan 18.000 P-186 El Espinillo	MADRID JOVEN 10.000 S. COOP.	41	75.587	Villaverde
Plan 18.000 P-187 El Espinillo	S. C. MICROPOLIS	41	79.195	Villaverde
Plan 18.000 P-189 El Espinillo	S. C. VILLVERDE 18000	41	75.585	Villaverde
Plan 18.000 P-193 El Espinillo	S. C. LA ESPINITA	41	79.173	Villaverde
Plan 18.000 P-194 El Espinillo	S. C. COOPERATIVA AVE 194	41	79.179	Villaverde
Plan 18.000 P-214 San Francisco de Paula	LAS ROSAS SAN FCO. DE PAULA	17	31.425	San Blas
Plan 18.000 P-214 San Francisco de Paula	LAS ROSAS SAN FCO. DE PAULA	17	31.427	San Blas
Plan 18.000 P-216 Quinta de los Molinos	VIVIENDAS.POPULARES ARGANZUELA	17	38.599	San Blas
Plan 18.000 P-217 Quinta de los Molinos	S. COOP. MADRID NORTE	17	38.600	San Blas
Plan 18.000 P-220 Quinta de los Molinos	C.V.P.OS.COOP.	17	38.603	San Blas
Plan 18.000 P-222 Quinta de los Molinos	CAMPOS ELÍSEOS S COOP.	17	38.605	San Blas
Plan 18.000 P-228 Arroyo del Tesoro	ACAPÚLCO S. COOP.	11	21.695	Barajas
Plan 18.000 P-228 Arroyo del Tesoro	ACAPÚLCO S. COOP.	11	21.696	Barajas



EXPEDIENTES DE VENTA DE SUELO A TITULARES SUPERFICARIOS.

1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª CONVOCATORIA.

PARCELA	ADJUDICATARIO	DATOS REGISTRO		DISTRITO
		R.P.	FINCA	
4ª Conv. C/ Alejandro Dumas c/v Pº Melancolicos	S.COOP. LIMITADA LAS SIETE ESTRELLAS	4	43.859	Arganzuela
1a Conv. P-52 Francos Rodríguez	S. COOP. VALDEZARZA	26	3.402	Tetuán
2a Conv. P-88 Francos Rodríguez	S. COOP. JESÚS DIVINO OBRERO	26	5.476	Tetuán
2a Conv. P-93 Francos Rodríguez	COVIF-MADRID S. COOP.	26	5.478	Tetuán
2a Conv. P-94 Francos Rodríguez	COOP. VIV. UNIVERSIDAD POLITÉCNICA	26	5.480	Tetuán
1a Conv. P-21 Francos Rodríguez	S. C. L. DE VIVIENDAS VALDEZARZA	26	3.400	Moncloa - Aravaca
3a Conv. Fuerte de Navidad	S. COOP. JESÚS DIVINO OBRERO	15	44.476	Latina
3a Conv. General Romero Bassart	PATRONATO CASAS FUNC. AYTO MADRID	15	44.448	Latina
3a Conv. P-75 Poblado C Carabanchel	COOP. VIV. PABLO IGLESIAS	15	38.143	Latina
4a Conv. General Serrano Orive	S. C. L. DE VIVIENDAS COVIF - MADRID	4	46.800	Carabanchel
4ª Conv. P-1 y 2 Pol. La Chimenea	CHIMELAR SOCIEDAD COOPERATIVA	4	43.455	Usera
4ª Conv. P-1 y 2 Pol. La Chimenea	CHIMELAR SOCIEDAD COOPERATIVA	4	43.457	Usera
4a Conv. P-3 Pol. La Chimenea	S. C. L. RIBERA DE MANZANARES	4	49.958	Usera
5a Conv. P-1-A y P-1-B Polideportivo N. Orcasitas	VIPONOR S. COOP.	31	13.193	Usera
5ª Conv. P-4 Polideportivo N. Orcasitas 1-A y 1-B	SOCIEDAD COOPERATIVA PRADOLONGO	53	7.476	Usera
5a Conv. P-4 y 5 Pol. La Chimenea	S. C. L. DE VIVIENDAS SOCOSOL	16	80.227	Usera
5a Conv. P-4 y 5 Pol. La Chimenea	S. C. L. DE VIVIENDAS SOCOSOL	16	80.228	Usera
5a Conv. P-6 Polideportivo N. Orcasitas	NUEVA ORCASITAS S. COOP.	53	7.482	Usera
4a Conv. P-9.1 y 9.2 Valderribas	S. C. L. TORRELAR	39	96.432	Puente de Vallecas
4a Conv. P-9.1 y 9.2 Valderribas	S. C. L. TORRELAR	39	96.433	Puente de Vallecas
2a Conv. P-1 Pol.-38 Avda. Paz	COVISUR 84 S.COOP.	8	20.236	Moratalaz
2a Conv. P-B.6 Pol.-38 Avda. Paz	EL VAL	8	20.715	Moratalaz
2a Conv. P-B.7 Pol.-38 Avda. Paz	COVI ESTRELLA S. COOP.	8	20.328	Moratalaz
4ª Conv. Alcalde Garrido Juaristi. P-9	SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA DE VIVIENDAS DERECHOS HUMANOS	8	26.021	Moratalaz
4a Conv. P-A Pol.-38 Avda. Paz	JARDÍN DE ARTURO SORIA S. COOP.	8	26.240	Moratalaz
4a Conv. P-B Pol.-38 Avda. Paz	S. COOP. AVANCE	8	25.978	Moratalaz
1a Conv. P-17 Pol.-26 Avda. Paz	COVICENTRO S. COOP.	36	3.409	Ciudad Lineal
2a Conv. P-32 Pol.-26 Avda. Paz	COVISUR S. COOP.	36	4.361	Ciudad Lineal
3a Conv. P-N Carril del Conde	S. COOP. VIV. PORTUGALETE	33	7.841	Hortaleza
4a Conv. P-6 Anillo Verde Vicálvaro	VICUS ALBAR S. COOP.	30	23.916	Vicálvaro
Anillo Verde Vicálvaro-C/ Villablanca	PATRONATO CASAS FUNC. AYTO MADRID	30	23.909	Vicálvaro



EXPEDIENTES DE VENTA DE SUELO A TITULARES SUPERFICIARIOS. DEMANDA ESENCIAL INSATISFECHA (D.E.I.)

PARCELA	ADJUDICATARIO	DATOS REGISTRO		DISTRITO
		R.P.	FINCA	
D.E.I. P-08 P C3 Y C4 DE "EL DISCO"	S. C. L. DE VIVIENDAS LA FLOR	40	13.881	Moncloa - Aravaca
D.E.I. P-13 Mercedes Arteaga-Jacinto Verdaguer	S. COOP. JESÚS DIVINO OBRERO	4	52.482	Carabanchel
D.E.I. P-14 Mercedes Arteaga-Jacinto Verdaguer	S.COOP. NUEVA ORCASITAS	4	52.483	Carabanchel
D.E.I. P-05 Poligono 38/ AVENIDA DE LA PAZ	S.C. VISANCO	8	26.017	Moratalaz
D.E.I. P-19 Canódromo	S. C. L. DE VIVIENDAS ROSA-LOS LLANOS	17	36.501	San Blas
D.E.I. P-20 Canódromo	S. C. L. DE VIVIENDAS BAÑOLAS 18.000	17	36.502	San Blas
D.E.I. P-21 Las Rosas	S. COOP. VIV. BARAJAS HOGAR 21	30	30.186	San Blas
D.E.I. P-24 Las Rosas	S. COOP. CENTAURO UNO	30	39.104	San Blas
D.E.I. P-25 Las Rosas	S. COOP. PROGAR PUERTA DE ALCALÁ	30	39.105	San Blas
D.E.I. P-27 Las Rosas	S. C. L CULTURA Y COOPERACIÓN	30	35.635	San Blas
D.E.I. P-28 Las Rosas	S.C. ALMENARA	30	35.636	San Blas
D.E.I. P-31 Las Rosas	S.C. ALMENARA	30	35.633	San Blas
D.E.I.P-22 Las Rosas	SIGLO XXII S. COOP.	30	30.185	San Blas



ANEXO II

MEMORIA RELATIVA A LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO INDIVISAS DE PARCELAS MUNICIPALES CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE

CONSIDERACIONES GENERALES.

1. PLANTEAMIENTO.

La presente memoria tiene como objeto determinar la metodología de valoración de las *cuotas de suelo* correspondientes a cada elemento de la división horizontal - viviendas locales de negocio, anejos y garajes- de parcelas municipales enumeradas en el ANEXO I de este Pliego, cedidas por el Ayuntamiento de Madrid en derecho de superficie con carácter gratuito para la construcción de viviendas de protección oficial a través de la denominados Plan 18.000, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª Convocatorias y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha). Dicha cuota de suelo correspondiente a viviendas, locales, anejos y garajes se corresponde con los porcentajes que dichos elementos tienen la división horizontal.

En este sentido, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su artículo 114 que las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta Ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o arrendamiento, o por técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda.

La competencia para la aprobación de cada una de las tasaciones que se realicen corresponderá al Director/a General de Gestión Urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y su validez será de un año contado desde su aprobación.

EL informe de valoración y establecimiento de precios de las distintas *cuotas* que conforman la división horizontal tendrá una vigencia de 1 año de conformidad con lo establecido en el artículo 114.5 de la LPAP.

Las promociones desarrolladas en dichas parcelas fueron calificadas definitivamente entre los años 1987 y 1999 como viviendas VPO de régimen general o especial al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, por lo que en la actualidad se encuentran descalificadas 31 parcelas del ANEXO I por el transcurso del plazo de 30 años desde la emisión de la calificación definitiva. No pesando sobre ellas ningún régimen de protección pública de vivienda,



no están sometidas por la legislación de vivienda protegida a limitación de un *precio máximo legal* por debajo de los valores de mercado.

Así mismo, se da la circunstancia que el plazo seis años todas las parcelas del ANEXO I se van a encontrar en esta situación por lo que las parcelas que aún están sometidas al régimen legal de protección pública de vivienda están próximas a que se liberalice su valor.

En consecuencia, para el cálculo del precio de enajenación de las distintas cuotas que conforman la división horizontal, se estará a **dos diferentes metodologías** en función de la situación en la que se encuentren las promociones en la actualidad, dependiendo de si las parcelas se encuentran descalificadas por el transcurso de 30 años desde la calificación definitiva o si aún permanecen calificadas y sometidas al régimen de protección pública aplicable.

La aplicación de estas metodologías depende igualmente conforme a lo previsto en el Pliego, de si en las parcelas descalificadas se acepta por parte de algún titular superficiario la compra a *precio condicionado* a la no comercialización del inmueble a precio superior al *precio límite* establecido durante un plazo de 15 años, o si, por el contrario, el total de titulares opta por la compra de la cuota de suelo por su *valor de mercado* prescindiendo de dicha carga en el conjunto de la parcela.

1. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO EN PARCELAS SOMETIDAS A PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR NO HABER EXPIRADO EL PLAZO MÁXIMO PREVISTO LEGALMENTE DE LA MISMA.

Al tratarse de parcelas en las que todavía no ha transcurrido el plazo legal de 30 años (plazo legal de protección pública), los *elementos* sujetos a financiación al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, por remisión de la disposición transitoria primera del vigente Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Conforme a esta última disposición transitoria primera del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid,

“A las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, o a las Viviendas de Protección Oficial, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la



financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid”.

En la disposición transitoria primera “Regímenes anteriores” del Decreto 11/2005, se establece que:

“Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera.”

Actualmente están en vigor los precios establecidos en la Orden 116/2008 de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, que establece los precios máximos de venta de las viviendas protegidas (viviendas VPO, y anejos vinculados) existiría la limitación de su venta al *precio máximo legal* establecido por la normativa en materia de vivienda protegida para los *elementos* sujetos al régimen de protección, en función del régimen especial general y especial de cada promoción, no existiendo esta limitación de precio para los locales de negocio y anejos no vinculados no sujetas a financiación cualificada en el momento de expedición de la cédula de calificación definitiva de las promociones VPO.

Por tanto, a efectos de valoraciones, **los valores de repercusión de suelo aplicable a la edificabilidad de los usos residencial vivienda protegida VPO RG Y VPO RE y sus anejos vinculados, se calcularán en base a los precios máximos de venta establecidos en la legislación en materia de vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid para estos *elementos*.**

En las valoraciones que se realicen para este objeto se aplicarán no obstante los precios vigentes en el momento de la solicitud de compra.

En cuanto a los usos correspondientes a dependencias no sujetas a financiación cualificada en la cédula de calificación definitiva y de libre mercado, y en consonancia con el punto 2 de la Disposición adicional octava del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el valor correspondiente al *elemento* se corresponde con su valor en el mercado libre.



La valoración de mercado de tales *cuotas* se realizará conforme a los criterios legislación y métodos descritos en la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1** de este anexo.

2. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO EN PARCELAS NO SOMETIDAS A PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR HABER EXPIRADO EL PLAZO MÁXIMO PREVISTO LEGALMENTE DE DICHA PROTECCIÓN CONFORME A LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2.

En las parcelas que se encuentran descalificadas por el transcurso de los 30 años desde la fecha de expedición de la calificación definitiva de las promociones que se erigen sobre las mismas, siendo que no hay limitación legal a la comercialización de los *elementos* de la promoción, la valoración de suelo cuando ningún superficiario acepte las limitaciones de *precio límite* para la transmisión de *cuota de suelo* y titularidad superficiario contenidas en la cláusula sexta del pliego, a todos los efectos debe realizarse conforme a las reglas de mercado, tal como dispone la disposición adicional octava del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La valoración de mercado de tales *cuotas* se realizará conforme a los criterios, legislación y métodos descritos en la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2** de este anexo.

3. VALORACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO EN PARCELAS NO SOMETIDAS A PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR HABER EXPIRADO EL PLAZO MÁXIMO PREVISTO LEGALMENTE DE DICHA PROTECCIÓN CONFORME A LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1.

En las parcelas que se encuentran descalificadas por el transcurso de los 30 años desde la fecha de expedición de la calificación definitiva de las promociones construidas en las mismas, se ofrece por el Pliego, no obstante como alternativa, la posibilidad de comprar la *cuota de suelo* correspondiente a viviendas y anejos vinculados registralmente a un precio inferior al *valor de mercado*, a condición de que se acepte la limitación de dominio de no vender durante un plazo de 15 años dichos *elementos* por encima de un *precio límite* establecido, como si dichas promociones estuvieran sometidas al mismo régimen legal de protección que las parcelas aún calificadas, a fin de establecer la posibilidad a todos los titulares superficiarios de adquirir la correspondiente *cuota* de suelo.

Las *cuotas de suelo* que se ofertarán a *precio condicionado* con cargas serán aquellas correspondientes a viviendas, garajes y trasteros vinculados, no pudiéndose adherir a esta posibilidad los propietarios de *cuotas de suelo* correspondientes a dependencias que nunca hubieren estado sujetos a financiación cualificada, según se desprenda de



la cédula de calificación definitiva de la promoción, tales como los locales de negocio, anejos no vinculados, viviendas libres o inmuebles libres de cualquier otro uso, que sólo podrán valorarse a precio de mercado libre.

La limitación que recae sobre los *elementos privativos* cuyas *cuotas* se vendan al *precio condicionado*, es la de no poder comercializarlos a precio superior al *precio límite* que en cada caso se establezca por la Administración, y que se corresponderá con los precios máximos legales establecidos en el momento de la solicitud de compra para las Viviendas de Protección Oficial (VPO) de régimen general (RG) o especial (RE), calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y por tanto, que no hubieran obtenido ayudas financiadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

La aplicación del precio de régimen general o especial a cada *elemento privativo* vendrá determinada por el régimen que se le hubiera otorgado de origen en la cédula de calificación definitiva de la promoción en cuestión.

El *precio límite* del *elemento u elementos privativos* será aquel que estuviera en vigor en el momento de la solicitud de compra.

Debido a las diferentes casuísticas en las que se encuentran o podrían encontrar las parcelas que se hallan descalificadas del régimen legal de protección por el transcurso del plazo de 30 años desde su calificación definitiva, se establece el valor de la *cuota de suelo* correspondiente a cada *elemento o elementos*, de forma independiente al del resto de *elementos* de la promoción, considerando la superficie computable de cada *elemento privativo* que corresponda a dicha *cuota* y no con referencia a la totalidad de la parcela.

Esto se plantea de este modo debido en primer lugar a que, en las parcelas ya descalificadas, y por tanto, con posibilidad de comercializarse a precio libre existen *cuotas* ya vendidas, sobre las que no pesa limitación o carga alguna, que se corresponden con *elementos* con consideración de libres a todos los efectos.

La metodología aplicada en pliegos anteriores, valorando la *cuota de suelo* por aplicación del coeficiente de participación en la división horizontal al valor total de la parcela, conllevaría que en el valor de la misma se deberían estimar las superficies de *elementos* descalificados y vendidos, libres a todos los efectos, lo que implicaría repercutir el valor de dichos suelos libres en *cuotas de suelo* cuyos propietarios quisieran asumir la carga prevista a cambio de un *precio condicionado* de suelo.

Como consecuencia, la valoración de la *cuota* por aplicación del coeficiente de la participación en la división horizontal al valor total de la parcela conllevaría, que el precio resultante de la *cuota* fuera superior al precio de suelo ajustado a la limitación impuesta al precio del *elemento o elementos* asociados a dicha *cuota*.

En algunos casos, dado el porcentaje tan elevado de *cuotas* enajenadas y de libre mercado en determinadas parcelas, este valor sería muy similar al *valor de mercado* del suelo.



Actualmente existen al menos 12 parcelas descalificadas con más del 25% de las *cuotas* ya vendidas, y, por tanto, libres a todos los efectos. En un año este número de parcelas se incrementará hasta 19.

A medida que se vayan descalificando las parcelas, esta situación de desproporcionalidad entre el precio de la *cuota de suelo* considerando los usos de mercado libre y usos condicionados a la limitación de precio de comercialización, afectaría cada vez a más *cuotas* correspondientes a viviendas y garajes vinculados. Esto llevaría a situaciones de desigualdad entre superficiarios, que adquirirían *cuotas de suelo* a diferentes precios unitarios, aun cuando tuvieran la misma limitación de precio de comercialización de los *elementos* correspondientes a dicha *cuota*.

En segundo lugar, existe un problema de operatividad al tratar de restringir la valoración de *cuotas de suelo* por aplicación del coeficiente de participación en la división horizontal al valor total de los usos en parcelas sobre las que pese (a elección propia del superficiario) la limitación de dominio en determinados *elementos*.

Debido a que todos los *elementos* de dichas promociones se pueden comercializar a precios de mercado, tendrían la consideración de libres a todos los efectos. En estas promociones a priori se desconoce que *cuotas* van a ser abonadas por el *valor de mercado* o con *precio condicionado*, lo que tendría efectos directos en la determinación del valor de la parcela, que no se podría determinar a no ser que se conozca de antemano la intención de compra o no de cada superficiario, y a qué precio.

El precio de cada *cuota* variaría en el momento que se produjera una venta de *cuota a precio condicionado*, lo que obligaría a permanentes revisiones de los precios de las *cuotas* en función de las elecciones particulares de cada superficiario.

A fin de ajustar el precio de cada *cuota* a la carga que en cada caso se asuma voluntariamente por cada superficiario, se considera lo más coherente desde el punto de vista económico, la valoración de la *cuota de suelo* por consideración única de los *elementos* que la constituyan y los precios a los que los mismos puedan comercializarse para cada *cuota* de parcelas descalificadas en las que al menos un superficiario titular de vivienda y/o anejo vinculado acepte la adquisición de la *cuota a precio condicionado*. Esto es, la valoración *elemento a elemento*.

Esto, además, asegura un precio igualitario entre titulares superficiarios de locales de negocio y anejos no vinculados independientemente de si sus derechos se ubican en parcelas sometidas a régimen de protección pública de vivienda o se encuentran descalificadas, ya que la *cuota de suelo* se valoraría con la misma metodología, sin que repercuta sobre ellos el valor de vivienda, libre o protegida.

Conforme al Pliego, la valoración de mercado de tales *cuotas* se realizará conforme a los criterios legislación y métodos descritos en la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1** de este anexo.



De esta forma, y conforme al Pliego, el *precio límite* APLICABLE A LOS USOS RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA VPO RG Y VPO RE Y SUS ANEJOS VINCULADOS, al que se podrán transmitir los *elementos privativos* que hubieran estado sujetos a financiación cualificada, se corresponderá con los precios vigentes en el momento de la solicitud de compra para Vivienda de Protección Oficial (VPO) de régimen general (RG) o especial (RE), en base a la normativa vigente en materia de vivienda.

Tal como se ha establecido anteriormente, el régimen a aplicar a los distintos precios de los *elementos privativos* será consecuente con el régimen que se estableciera en su momento en la cédula de calificación definitiva de la promoción en cuestión.

En caso de que por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se establecieran nuevos precios máximos aplicables en el momento de la solicitud de compra, se hará constar en el informe de valoración correspondiente.

4. METODOLOGIAS DE VALORACION:

De esta forma, a la vista de las diferentes circunstancias que se dan en las diferentes parcelas la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1 se aplicará a dos situaciones:

- Valoración de las *cuotas de suelo* correspondientes a viviendas y anejos vinculados a las mismas, anejos no vinculados y locales comerciales, pertenecientes a parcelas que, en el momento de la solicitud de compra, se encuentren sometidas al régimen protección, al no haber transcurrido el plazo legalmente previsto en la legislación de vivienda protegida que resulte de aplicación.
- Valoración de las *cuotas de suelo* correspondientes a viviendas y anejos vinculados a las mismas, anejos no vinculados y locales comerciales, en parcelas que estén descalificadas por haber transcurrido el plazo legalmente previsto conforme a la legislación de vivienda protegida que resulte de aplicación, cuando al menos, un titular superficiario de viviendas y anejos vinculados a las mismas solicite la aplicación de esta METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1, y acepte expresamente, las limitaciones contenidas en la cláusula sexta del Pliego.

En este supuesto de parcelas que estén descalificadas, cuando al menos un titular superficiario de vivienda y anejo vinculado solicite la aplicación de la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1, y acepte expresamente el valor de la *cuota* y las limitaciones que se indican en la cláusula sexta del presente Pliego, se procederá a valorar la totalidad de la parcela en la que esté incluida esta cuota según esta metodología. A partir de ese momento, quedará excluida la aplicación de la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2 a dicha parcela.

La METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2, por su parte, será de aplicación a las *cuotas de suelo* indivisas correspondientes a parcelas no sometidas a protección por la legislación de vivienda protegida por haber expirado el plazo máximo previsto legalmente, cuando ningún titular superficiario de vivienda y anejo vinculado acepte las limitaciones previstas en la cláusula sexta del Pliego.



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 1:

1. AMBITO DE APLICACIÓN

Sera de aplicación a las *cuotas de suelo* indivisas correspondientes a:

- (i) Parcelas sometidas a protección por la legislación de vivienda protegida por no haber expirado el plazo máximo previsto legalmente.
- (ii) Parcelas descalificadas cuando se acepte por al menos un titular superficiario de vivienda y anejo vinculado, las limitaciones previstas en la cláusula sexta del pliego.

2. LEGISLACION APLICABLE

- Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid o aquella norma que lo sustituya o derogue.
- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella norma que lo sustituya o derogue.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo o aquella norma que lo sustituya o derogue.

3. CRITERIOS APLICADOS EN LA VALORACION DE LAS CUOTAS DE SUELO.

El valor de la *cuota de suelo* a los que les sea de aplicación esta metodología se calculará por aplicación a los valores de repercusión correspondientes las superficies de cada *elemento* que constituya tal *cuota*.

Es decir, el precio de la *cuota* se calculará con independencia de los usos totales que engloben la parcela, estableciéndose el precio *elemento a elemento* (con sus respectivos anejos) de forma independiente.

En todo caso las *cuotas* correspondientes a vivienda y anejos vinculados se valorarán de acuerdo con los precios máximos previstos en la legislación de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.



Las restantes *cuotas* de suelo no sometidas a financiación conforme a la legislación de protección oficial se valorarán a precio de mercado.

Así, el precio de la *cuota de suelo* se obtendrá como el sumatorio de los valores obtenidos de las superficies computables de cada *elemento* que la constituya, (vivienda y sus anejos vinculados registralmente, locales, garajes no vinculados, etc..).

Los valores de las superficies computables de cada *elemento privativo*, a su vez, se calcularán por aplicación del valor de repercusión máximo atribuible a cada *elemento* en función de su uso, a su superficie concreta.

Sin perjuicio de lo anterior, como criterio de valoración se establece que, en todo caso, el valor de repercusión de suelo a aplicar sea el menor entre el *precio máximo legal* de venta del suelo o *precio condicionado* y el *valor de mercado* para su uso concreto, dado que en los últimos tiempos se ha detectado la circunstancia de que hay valores de suelo de mercado en anejos que son inferiores a los resultantes de los precios máximos legales.

4. PRECIO MAXIMO LEGAL Y PRECIO LIMITE APLICABLES A LOS USOS RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA VPO RG Y VPO RE Y SUS ANEJOS VINCULADOS.

Los *precios máximos legales* y *precios límite* aplicables a las viviendas y sus anejos vinculados sujetas o que hubieran estado sujetas a financiación cualificada, serán los que se establezca en la normativa autonómica en materia de vivienda de protección pública para promociones de VPO de régimen general o especial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid por remisión del vigente Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

En la disposición transitoria primera "Regímenes anteriores" del Decreto 11/2005, se establece que las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada.



Actualmente están en vigor los precios establecidos en la Orden 116/2008 de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, que establece los precios máximos de venta de las viviendas protegidas.

Esta normativa mientras sea vigente conforma el Marco Normativo en virtud del cual se realizará la valoración, de las parcelas del Patrimonio Municipal de Suelo cedidas en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida.

Los precios máximos y precios límite por tanto serán los siguientes mientras ésta permanezca vigente, quedando sujetos a posteriores revisiones en caso de que se aprobaran nuevos precios máximos atribuibles a *elementos* propios de suelos en los que se haya promovido la VPO, en función de su régimen general o especial:

V.P.O. RÉGIMEN GENERAL Y V.P.P.			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS VENTA (M ² ÚTIL)	VIVIENDA		1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
	GARAJE Y TRASTERO		1.164,29	945,98	836,83	727,68
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER POR M ² ÚTIL (7%)	VIVIENDA	ANUAL	106,68	86,76	76,68	66,72
		MENSUAL	8,89	7,23	6,39	5,56
	GARAJE Y TRASTERO	ANUAL	53,40	43,44	38,28	33,36
		MENSUAL	4,45	3,62	3,19	2,78

V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS VENTA (M ² ÚTIL)	VIVIENDA		1.819,20	1.478,10	1.307,55	1.137,00
	GARAJE Y TRASTERO		1.091,52	886,86	784,53	682,20
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER POR M ² ÚTIL (4%)	VIVIENDA	ANUAL	90,96	73,92	65,40	56,88
		MENSUAL	7,58	6,16	5,45	4,74
	GARAJE Y TRASTERO	ANUAL	54,60	44,28	39,24	34,08
		MENSUAL	4,55	3,69	3,27	2,84

Fuente www.madrid.org

En caso de que en el momento de solicitud de compra se hubieran establecido por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda nuevos precios máximos aplicables, serán estos precios lo que se tendrán en cuenta para la valoración correspondiente.

Respecto a las plazas de garaje vinculadas, se estará a lo establecido en el artículo 3 del decreto 11/2005 de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Según dicho artículo, el precio de tales anejos no podrá exceder del 60% (40% si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.



A este respecto, todas las plazas de garaje que se ubiquen en superficie, descubiertas o con algún lateral sin cerramiento edificado se considerarán, “plazas de garaje sobre rasante” y por tanto limitadas por el porcentaje máximo de venta del 40% del precio máximo de vivienda.

Los garajes no vinculados no habiendo sido incluidos en las respectivas calificaciones definitivas como dependencias sujetas a financiación, se considerarán como garajes libres, a partir del valor de repercusión del uso garaje de mercado.

Las plazas de garaje no vinculadas sobre rasante se valorarán a partir de un valor de repercusión equivalente al 60% del valor de repercusión del mismo uso bajo rasante.

Los trasteros, se valorarán a partir de un valor de suelo equivalente al de los garajes bajo rasante, atendiendo a su naturaleza según sean vinculados o no vinculados.

Los *precios límite* previstos para aquellos *elementos privativos* que puedan acogerse a la adquisición de la *cuota de suelo a precio condicionado*, 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 (IPC) en la fecha de la actualización.

En cuanto a las viviendas y anejos sujetos a un *precio máximo legal* de VPO por estar aún vigente el régimen de protección pública de vivienda establecido en la cedula de calificación definitiva, se someterán a los precios que les correspondan legalmente, siempre y cuando éstos no sean superiores al *precio límite* correspondiente a la limitación de dominio impuesta durante 15 años por el Ayuntamiento, en cuyo caso, no podrán comercializarse por encima de dicho *precio límite* actualizado con el IPC conforme a las reglas establecidas en el párrafo superior.

Una vez finalice el régimen de protección de la parcela por el transcurso de 30 años desde la emisión de la calificación definitiva, estos *elementos* quedarán sujetos definitivamente al *precio límite* hasta que finalice el plazo de 15 años a computar desde el momento de la transmisión en escritura pública de la *cuota de suelo*.

Estos precios máximos, que se emplean a su vez para determinar el *precio límite* al que se podrá comercializar como máximo el *elemento* o *elementos* correspondientes a cada *cuota*, se determinan en la legislación en materia de vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid en base a un precio unitario a aplicar a la superficie útil de cada elemento y anejos, sin consideración de los elementos comunes de la promoción.

Es por ello que, en la determinación del precio condicionado de la cuota de suelo, a partir de los precios máximos vigentes en la legislación en materia de vivienda de protección pública, se considerarán valores de repercusión referidos a €/m² útiles, y en consecuencia, superficies útiles de los elementos y anejos a los que aplicar dicha repercusión, sin consideración de los elementos comunes de la promoción.



5. SUPERFICIES COMPUTABLES:

Los valores de repercusión de los diferentes usos se han de multiplicar por la superficie de cada *elemento privativo*.

USOS SUJETOS A *PRECIO MAXIMO LEGAL O PRECIO LIMITE*:

La superficie computable se referirá en m² útiles (m²u), y será en cada caso la superficie efectivamente desarrollada en cada *elemento* a excepción de las limitaciones que se establecen reglamentariamente para los anejos sujetos a protección pública.

USOS CON LIBERTAD DE COMERCIALIZACION A PRECIOS DE MERCADO:

La superficie computable se referirá en m² construidos (m²c) y será en cada caso la superficie efectivamente desarrollada en cada *elemento*, sin excepción alguna.

A tales efectos se adoptan los siguientes criterios:

- En cuanto a la superficie útil y construida de los *elementos*, se estará fundamentalmente a lo que establezca el registro de la propiedad, siempre y cuando, no existan razones para considerar la existencia de errores materiales en la transcripción de la nota simple informativa al estudiar el conjunto de los *elementos* que constituyen una parcela.
- En defecto de descripción de la superficie útil en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad, se estará preferentemente a lo que se refleje en la cedula de la calificación definitiva para cada *elemento* y anejo, y de forma subsidiaria a lo que establezca la licencia urbanística y/o la información catastral.
- Cuando se omita la descripción de superficie construida en la documentación registral, y dado que la misma no se especifica en la calificación definitiva, se establecerá a efectos de valoraciones una superficie construida resultado del producto de la superficie útil adoptada por un coeficiente estándar de paso de m² útil a m² construido, salvo que de la información registral se pudiera deducir otra proporción. Estos estándares son los siguientes:

USO	COEFICIENTE (M2C/M2U)
VIVIENDA	1,25
LOCAL COMERCIAL	1,15
OFICINA	1,15
GARAJE / TRASTERO/ CT	1,15

En cuanto a la superficie útil y o construida de los anejos vinculados a los *elementos*, se optará por establecer en primer lugar la superficie que se establezca en la información registral disponible, salvo incongruencias que dieran lugar a una duda razonable sobre su veracidad, en cuyo caso subsidiariamente se optará por establecer



la superficie que determine la cédula de calificación definitiva respecto a la superficie útil y, en última instancia, a los datos reflejados en la licencia urbanística y/o información catastral.

En caso de no definirse la superficie exacta en la descripción registral del anejo, viniendo expresado como una parte indivisa o cuota porcentual de una finca independiente, se optará por establecer la superficie aproximada por aplicación de la cuota de participación de la finca garaje o trasteros sobre su superficie útil o construida definida registralmente.

En caso de que no figurara en la información registral ninguna superficie concreta por plaza de garaje o trastero pero sí de las superficies útil y construida de la finca correspondiente a todas las plazas de garaje o trasteros, y no se pudiera deducir la cuantía concreta registralmente de cada anejo, se estará a la superficie útil de la calificación definitiva, deduciéndose la superficie construida correspondiente por aplicación de la proporción real entre superficie útil y construida según registro, en lugar de aplicar los coeficientes estimativos arriba señalados.

En el caso de los anejos, garajes y trasteros siempre se expresará la superficie útil o construida con inclusión de la parte proporcional que les corresponde de elementos comunes.

En caso de no figurar el equivalente a esta parte proporcional, y no obtener más que una superficie útil o construida pura, sin posibilidad de deducción de la parte proporcional de elementos comunes, se optará por aplicar el coeficiente G de garaje establecido a cada parcela en las convocatorias anteriores.

Para la estimación de superficie de las plazas en superficie y sin cerramientos, a efecto de su valoración se entenderá que la superficie construida calculada a efectos de cálculo es igual a la construida multiplicada por el coeficiente estándar.

En el caso de los anejos vinculados a *elementos* sujetos o que hubieren estado sujetos al régimen legal de protección, se establece a los solos efectos valorativos un máximo de 25 m² útiles por cada plaza de garaje y 8 m² útiles por trastero.

6. VALORES DE REPERCUSION DEL SUELO:

6.1. CRITERIOS GENERALES.

USOS SIN LIMITACION DE PRECIO:

Se establecerán los valores de repercusión correspondientes a estos usos por el método residual estático establecido en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, según la fórmula contenida en el artículo 22 del mismo, a partir de un *valor de mercado* libre del producto comparable a cada uno de los usos edificados sobre el terreno municipal objeto del derecho de superficie, con las siguientes particularidades:



Las plazas de garaje sobre rasante se valorarán a partir de un valor de repercusión equivalente al 60% del valor de repercusión del mismo uso bajo rasante.

Los trasteros, se valorarán a partir de un valor de suelo equivalente al de los garajes bajo rasante.

Este cálculo atenderá a la siguiente metodología de valoración fundamentada en la normativa estatal de suelo.

En todo caso se referirán a €/m² construidos (€/m²c) con repercusión de los elementos comunes, toda vez que se trata de un valor de mercado sin cargas, y se habrán de multiplicar por la superficie computable correspondiente en m² construidos (m²c)

USOS CON LIMITACION DE PRECIO:

Los valores de repercusión de suelo aplicables a los usos residencial vivienda protegida VPO RG Y VPO RE y sus anejos vinculados con protección vigente o aquellos para los que se limite su precio de comercialización expresamente, se establecerán en todo caso como valor de repercusión de suelo entre los siguientes, de los que resulte un menor valor de suelo por aplicación de las superficies computables correspondientes a cada uno:

1) Valor de repercusión de mercado libre.

En todo caso se referirá a €/m² construidos (€/m²c), y se habrá de multiplicar por la superficie computable correspondiente en m² construidos (m²c)

2) Valor de repercusión de suelo establecido con carácter de máximo en la legislación de vivienda protegida.

En todo caso se referirá a €/m² útiles (€/m²u), y se habrá de multiplicar por la superficie computable correspondiente en m² útiles (m²u), toda vez que la legislación en materia de vivienda pública establece los precios máximos legales en base a la superficie útil de los correspondientes *elementos*, sin consideración de los elementos comunes.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 74/2009 de 30 de julio, no establece límites porcentuales para hallar el valor máximo de repercusión de suelo. En la Disposición Final Primera, normativa supletoria aplicable, remite en lo no previsto en el Reglamento, a la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, establece en su artículo 2 D) el valor máximo de los terrenos en función de límites porcentuales (15%) a aplicar a los valores máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil.



Se establece así un valor de repercusión máximo del suelo a aplicar a los usos correspondientes a los inmuebles para los que se establezca un *precio límite*, concretado como el porcentaje del 15% del *precio máximo legal* de venta del inmueble considerado como un *elemento* calificado de VPO de régimen general o especial.

Ello, en consonancia con el artículo 2 D) del RD 3148/1978, mientras y en tanto no se establezca reglamentariamente o por Orden de la consejería competente en materia de Vivienda un límite al valor del suelo sobre el que se pueda desarrollar vivienda de protección pública de la Comunidad de Madrid, momento en el cual, se establecerá dicho límite legal.

Para el cálculo del valor de repercusión de mercado de los usos correspondientes a los *elementos privativos* no protegidos de la división horizontal, se aplicará el método residual estático establecido en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, según la fórmula contenida en el artículo 22 del mismo, a partir de un *valor de mercado* libre del producto comparable a cada uno de los usos edificados sobre el terreno municipal objeto del derecho de superficie, con las siguientes particularidades:

El valor de repercusión de mercado del uso garaje aparcamiento sobre rasante se establecerá a partir de un valor de repercusión equivalente al 60% del valor de repercusión del mismo uso bajo rasante.

Los trasteros, se valorarán a partir de un valor de suelo equivalente al de los garajes bajo rasante.

En aplicación del porcentaje del 15% establecido en el pliego como límite al valor de repercusión de suelo de los usos de vivienda y anejos referidos, se obtienen los siguientes Valores de Repercusión límite o máximos en base a los precios legales vigentes, sin perjuicio de que se modifiquen en caso de que se aprobaran nuevos precios máximos legales y máximos porcentajes a aplicar al valor de suelo correspondiente:

6.2. VALORES DE REPERCUSION DE MERCADO MAXIMOS APLICADOS A VPO Y ANEJOS VINCULADOS.

Los precios límite, o máximos de suelo aplicables a las viviendas y sus anejos, serán los que figuran en el cuadro inferior mientras permanezca vigente la misma legislación, en concreto la Orden 116/2008 de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, que establece los precios máximos de venta de las viviendas de protección pública en la Comunidad de Madrid, quedando sujetos a posteriores revisiones en caso de que se aprobaran nuevos precios máximos atribuibles a *elementos* propios de suelos en los que se haya promovido la VPO, en función de su régimen general o especial.



USO	VRS UTIL €/M2U	VRS €/M2C
RESIDENCIAL VIVIENDA VPO RG	291,07	232,86
RESIDENCIAL VIVIENDA VPO RE	272,88	218,3
GARAJE VINCULADO RG BAJO RASANTE	174,64	151,86
GARAJE VINCULADO RG SOBRE RASANTE	116,43	101,24
GARAJE VINCULADO RE BAJO RASANTE	163,73	142,37
GARAJE VINCULADO RE SOBRE RASANTE	109,15	94,92

6.3. VALORES DE REPERCUSION DE MERCADO DE APLICACIÓN A LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO NO SOMETIDOS A PROTECCIÓN.

Muchas promociones se han desarrollado con locales de negocio y anejos no vinculados, y en una en concreto, la denominada parcela 117 del plan 18.000, se da la circunstancia que por división material y transformación de locales de negocio han surgido seis viviendas que no están incluidas en la calificación definitiva.

Dado que las dependencias no sujetas, conforme a la legislación de vivienda protegida, a financiación cualificada, como los locales de negocio, anejos no vinculados y viviendas resultantes de división de locales no incluidas en la cedula de calificación definitiva, tienen un precio de comercialización libre, es preciso establecer los valores de repercusión en el mercado libre de los usos de suelo.

Así mismo, dado que mientras exista la calificación como VPO, el valor definitivo a considerar de la parte correspondiente al suelo de cada *elemento* de la división horizontal será el menor que resulte de aplicar a la superficie del mismo, el valor de repercusión máximo legal o el de mercado, es preceptivo calcular para cada uso el valor de repercusión de mercado.

Este cálculo atenderá a la siguiente metodología de valoración fundamentada en la normativa estatal de suelo.

6.3.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

Se realizará la valoración conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión de suelo según el uso correspondiente:

- $V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$



Los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\bullet \quad \text{VRS} = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable de uso considerado.

Vv = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

A tal efecto la concreción del anterior coeficiente K, se establece en atención a los parámetros incluidos en la circular 01.04/2023/P, DE 10 DE MARZO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 21 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2023, de la Dirección General del Catastro, donde se establecen los coeficientes de gastos y beneficios para las distintas zonas de valor en función del Valor de Repercusión de cada una de ellas.

Siendo, Vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos



que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para ello se utilizará el módulo básico de construcción (MBC1) que para el término municipal de Madrid viene estableciendo la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y cuyo importe ha sido fijado en 810 €/m²c en su CIRCULAR 02.04/2021/P, DE 16 DE MARZO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 14 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2021, en la que se contempla el incremento de los importes para los órdenes MBC1 y MBC2, resultantes de la diversificación del Módulo Básico de la Construcción MBC.

Las últimas circunstancias sanitarias y geopolíticas acontecidas en los últimos tiempos han provocado una fuerte inflación en la economía española, y más concretamente en los costes de directos de la construcción, estrechamente ligados a los precios de las materias primas, la energía y el transporte. Esto unido a la rotura de stock de determinadas cadenas de suministro han provocado una fuerte subida de los costes en el sector de la construcción que no tienen reflejo en los módulos de construcción oficiales publicados.

En consecuencia, se considera necesario adecuar el Vc a las variaciones que desde hace algunos meses vienen sufriendo al alza dichos costes.

Para ello, se actualizará el MBC de 810 €/m²c fijado por la Dirección General de Catastro con la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, fecha de publicación del actual MBC, hasta el último dato publicado en la actualidad de este índice por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el caso de las Superficies a utilizar para la toma en consideración de testigos de transacciones reales a través de los datos reflejados en escrituras públicas de compraventa obtenidas mediante la aplicación MVI a través del acceso a la base de datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España se considera que la superficie reflejada en la aplicación es la denominada superficie construida con comunes, dado que esta es la superficie normalmente considerada en la venta de promociones de nueva planta, obtenida incorporando a la superficie útil la proporción correspondiente sobre elementos comunes.

En dicha superficie se establecen superficies tales como accesos, instalaciones generales, escaleras, etc, todas ellas cubiertas, mientras que por el contrario en la superficie construida con comunes a efectos catastrales, se ha contrastado que se incluyen otras superficies tales como zonas deportivas, piscinas, etc en gran parte descubiertas que hacen que en determinados tipos de promociones la cuantía de elementos comunes se incremente respecto a lo considerado en los testigos de nueva planta, haciendo que los valores de dichos testigos no sean comparables.

Por lo que a efectos de la aplicación del método de comparación cuando las superficies de comunes a efectos catastrales sean superiores al 20 % de la superficie



de la vivienda, será dicho 20% el tomado como límite a efectos de hacer comparables los distintos tipos de testigos de vivienda. En caso contrario se tomará la superficie incluida en la base de datos catastral directamente.

Por otro lado, conforme al artículo 22 del RD 1492/2011 (Reglamento de valoraciones), el valor en venta del producto inmobiliario debe ser estimado a partir de un estudio de mercado suficientemente significativo. Esto conlleva que en ocasiones cuando no existe un mercado representativo de obra nueva haya de recurrirse a la estimación de valores en venta a partir de inmuebles de segunda mano en un estado adecuado de conservación.

Por ello, conforme al artículo 24 del reglamento de valoraciones, se homogeneizan los distintos testigos en función de su estado de conservación y antigüedad, a fin de establecer un valor "a nuevo", con el cual poder calcular el valor de repercusión para este uso del suelo.

Dicha homogenización se realiza en atención a los criterios establecidos, en el anteriormente citado Real Decreto 1492/2011, en su art 24 denominado Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación, el cual establece que los coeficientes correctores, se aplicaran en relación a la proporción, del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$V_v' = V_v \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_1 \cdot F}$$

Siendo:

- V_v = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
- V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
- F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. (a nuevo)
- β_1 = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Donde además a los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$



Siendo:

- a = Antigüedad, donde se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III, Real Decreto 1492/2011.
- C = Coeficiente corrector según estado de conservación, de acuerdo a las siguientes definiciones y criterios:
 - Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes. C=1.
 - Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. C=0,85.
 - Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. C=0,5.
 - Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. C=0.

6.3.2. ÁREAS DE VALORACIÓN.

Para la determinación de los Valores de Repercusión del Suelo se realizará en el informe de valoración correspondiente un estudio del mercado inmobiliario por áreas de valoración delimitadas al efecto, con mayor precisión que la delimitación por barrios en los que se pueden dar circunstancias económicas dispares dependiendo de la localización concreta de las parcelas.

6.3.3. CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE MERCADO.

A. VALOR DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE.

VALOR EN VENTA: Vv.

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de vivienda colectiva libre sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores. Se seleccionan viviendas más próximas por localización de la menor antigüedad posible y superficie superior a 50 m²c.

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos, para lo cual se descartan las viviendas situadas en plantas baja, ático y las tipo dúplex y se realiza una media aritmética del resto de viviendas que se ofertan a fin de obtener un valor Vv (€/m²c) unitario dentro de cada edificio.



Al precio de la vivienda previamente se le deduce el valor estimado de las plazas de garaje incluidas en el mismo, extraído a su vez de un estudio representativo del mercado inmobiliario de plazas de garaje de la zona.

En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.

Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011.

En cuanto a la antigüedad de los testigos se establecerá de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se hayan tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se haya podido constatar su antigüedad, se tomará como criterio conservador el menor precio respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartarán aquellas muestras que difieran en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas, descartando las muestras anormalmente altas o bajas siempre cumpliendo con el mínimo de seis testigos que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: Vc.

Se valora conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso residencial vivienda colectiva (1.1) que sea adecuado según la calidad constructiva y tipología en bloque abierto o manzana cerrada del edificio establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K.

Se establece con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora. No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria etc...tomando



como referencia el coeficiente de gastos y beneficio GB que para cada jerarquía de valores de repercusión establece la Dirección General del Catastro en la circular mencionada.

B. VALOR DEL USO TERCIARIO COMO LOCAL COMERCIAL DE NEGOCIO EN EDIFICIO MIXTO.

Se considerará el valor de repercusión de local comercial equiparable al valor de un local destinado a oficina en edificios mixtos de uso predominantemente residencial, dado que la flexibilidad normativa permite su transformación en uno u otro producto, por lo que se tratarán como locales de negocio.

Por lo tanto, los valores así obtenidos serán de aplicación también a las superficies de uso oficina en aquellas parcelas que tengan *elementos* de este uso.

VALOR EN VENTA: Vv.

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de locales comerciales en edificios residenciales, sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores.

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos.

Al precio del local previamente se le deducirá el valor estimado de las plazas de garaje incluidas en el mismo, extraído a su vez de un estudio representativo del mercado inmobiliario de plazas de garaje de la zona.

En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.

Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011. En el caso de las muestras incluidas en la valoración se estimará que su estado de conservación es el normal para su antigüedad estableciéndose por tanto un coeficiente $C=1$. En cuanto a la antigüedad de los testigos se establece de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se ha tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se pudiera constatar su antigüedad, se tomará como criterio conservador considerar que no tienen antigüedad respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartarán aquellas muestras que difieran en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas anteriormente, por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan



un numero de testigos cumpliendo con el mínimo de seis que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: Vc.

Se valorará conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso correspondiente a local comercial en edificio mixto (4.1.1) que sea adecuado según la calidad constructiva del edificio establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K.

Se establece con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora, No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria, entre otros.

C. VALOR DEL USO GARAJE APARCAMIENTO.

VALOR EN VENTA: Vv.

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de plazas de garaje sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores. Se seleccionarán plazas de garaje que por superficie registral pudieran corresponderse con las dimensiones de plazas de tamaño medio recogidas en el Art. 7.5.10 de las N.N.U.U. del PGOUM (4,50m x 2,25m).

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos, descartándose las plazas destinadas a motos, coches pequeños o plazas dobles o múltiples.

En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.



Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011. En el caso de las muestras incluidas en la presente valoración se estima que su estado de conservación es el normal para su antigüedad estableciéndose por tanto un coeficiente $C=1$. En cuanto a la antigüedad de los testigos se establece de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se ha tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se haya podido constatar su antigüedad, se toma como criterio conservador considerar que no tienen antigüedad respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartan aquellas muestras que difieren en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas anteriormente, por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan un número de testigos cumpliendo con el mínimo de seis que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: V_c .

Se valorará conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso garaje en edificación residencial de vivienda colectiva (1.1.3) que sea adecuado según la calidad constructiva del edificio establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K .

Se establecerá con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora. No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria, entre otros.

7. **PRECIO DE ENAJENACION DE LAS CUOTAS DE SUELO:**

El *precio* de enajenación de cada *cuota de suelo*, tanto en parcelas sometidas al régimen de protección pública como en parcelas que no lo están por haber transcurrido el plazo legal de protección, será el sumatorio de los productos



resultantes de aplicar el valor de repercusión correspondiente a la superficie computable de cada *elemento* que conforme dicha *cuota*.

En el caso de las titularidades superficiarias correspondientes a elementos incluidos en parcelas no sometidas al régimen de protección pública, cuando se acepten las limitaciones contenidas en la cláusula sexta del Pliego, el precio de la cuota de suelo, denominado *precio condicionado* se calculará a partir de los valores de repercusión de suelo establecidos en función de los *precios límite* correspondientes a cada elemento.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN 2:

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Sera de aplicación a las *cuotas de suelo* indivisas correspondientes a parcelas no sometidas a protección por la legislación de vivienda protegida por haber expirado el plazo máximo previsto legalmente, cuando ningún titular superficiario de vivienda y anejo vinculado acepte las limitaciones previstas en la cláusula sexta del Pliego.

2. LEGISLACION APLICABLE.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella norma que lo sustituya o derogue.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo o aquella norma que lo sustituya o derogue.

3. CRITERIOS APLICADOS EN LA VALORACION DE LAS CUOTAS DE SUELO.

Para la valoración del suelo se considerará éste dividido en tantas *cuotas de suelo* como *elementos* de la división horizontal existan (viviendas, locales, garajes, trasteros...), calculándose el valor de dichas *cuotas de suelo* en función de los coeficientes de participación que se les asigne en la división horizontal de la propiedad superficiaria.

Así, la valoración de las distintas *cuotas* que conforman la división horizontal se obtendrá aplicando el coeficiente de participación en la división horizontal al valor total de la parcela.



Por tanto, como requisito previo para la valoración de las *cuotas de suelo* es preciso calcular el valor de la parcela sobre la que se erige la promoción cuyas *cuotas* se valoran.

Se parte de la consideración de que el valor de suelo sobre el que se erige la promoción edificada con más de 30 años de antigüedad tiene un *valor de mercado* equivalente al de un suelo vacante sobre el que cabe una determinada edificabilidad o programa edificatorio conforme a la realidad construida.

La antigüedad de las edificaciones deprecia el valor global del inmueble en sí como conjunto de suelo y vuelo, efectivamente por la depreciación que sufre la construcción por el transcurso de su vida útil.

Estas consideraciones son coherentes con las disposiciones sobre valor de suelo en la legislación estatal de suelo, y normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En ambas disposiciones el valor del suelo de una determinada construcción no está afectado por la antigüedad del inmueble, sino que es el valor en venta final del conjunto suelo y vuelo el que está por la antigüedad de la construcción.

Por tanto, para la consideración del valor del suelo, se considerará este como un solar vacante y un programa de usos coincidente con el programa edificatorio efectivamente concretado.

El valor de la parcela por tanto se obtiene como el sumatorio del valor de los distintos usos desarrollados sobre la misma, entre los que se distinguen: vivienda, garaje (vinculado y no vinculado), trastero (vinculado y no vinculado), local de negocio y otros usos.

Los valores de suelo de cada uso se obtendrán por la aplicación a las superficies computables a efectos de valoración, los valores de repercusión de suelo de los usos correspondientes.

Al tratarse de parcelas en las que ha transcurrido el plazo legal de 30 años (plazo legal de protección pública), esta circunstancia implica que para estos *elementos* (viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros) no existiría la limitación de su venta al *precio máximo legal* establecido por la normativa en materia de vivienda protegida para los *elementos* sujetos al régimen de protección.

Por tanto, a efectos de valoraciones, y en consonancia con el punto 2 de la Disposición adicional octava del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se entiende que el valor de los inmuebles descalificados se corresponde con su valor en el mercado libre, y en consecuencia, el precio de la *cuota de suelo* de cada *elemento* se corresponderá con el *valor de mercado* del suelo libre.



Las valoraciones de las parcelas se obtendrán a partir de la aplicación a las superficies computables a efectos de valoración, los valores de repercusión de suelo actualizados según los usos correspondientes.

4. SUPERFICIES COMPUTABLES:

Los valores de repercusión de los diferentes usos se han de multiplicar por la superficie desarrollada de dicho uso a fin de extraer el valor en € de cada uso en la promoción.

La superficie computable se referirá en m² construidos (m²c), y será en cada caso la superficie efectivamente desarrollada.

Para determinar la superficie global de un uso, se realiza el sumatorio de las superficies de cada *elemento* destinado a dicho uso.

A tales efectos se adoptan los siguientes criterios:

- En cuanto a la superficie útil y construida de los *elementos* de cada uso, se estará fundamentalmente a lo que establezca el registro de la propiedad, siempre y cuando no existan razones para considerar la existencia de errores materiales en la transcripción de la nota simple informativa al estudiar el conjunto de los *elementos* que constituyen una parcela.
- En defecto de descripción de la superficie útil en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad, se estará preferentemente a lo que se refleje en la cédula de la calificación definitiva para cada *elemento* y anejo, y de forma subsidiaria a lo que establezca la licencia urbanística y/o la información catastral.
- Cuando se omita la descripción de superficie construida en la documentación registral, y dado que la misma no se especifica en la calificación definitiva, se establecerá a efectos de valoraciones una superficie construida resultado del producto de la superficie útil adoptada por un coeficiente estándar de paso de m² útil a m² construido, salvo que de la información registral se pudiera deducir otra proporción. Estos estándares son los siguientes:

USO	COEFICIENTE (M2C/M2U)
VIVIENDA	1,25
LOCAL COMERCIAL	1,15
OFICINA	1,15
GARAJE / TRASTERO/ CT	1,15



En cuanto a la superficie útil y o construida de los anejos vinculados a los *elementos*, se optará por establecer en primer lugar la superficie que se establezca en la información registral disponible, salvo incongruencias que dieran lugar a una duda razonable sobre su veracidad, en cuyo caso subsidiariamente se optará por establecer la superficie que determine la cédula de calificación definitiva respecto a la superficie útil, y en última instancia a los datos reflejados en la licencia urbanística y/o información catastral.

En caso de no definirse la superficie exacta en la descripción registral del anejo, viniendo expresado como una parte indivisa o cuota porcentual de una finca independiente, se optará por establecer la superficie aproximada por aplicación de la cuota de participación de la finca garaje o trasteros sobre su superficie útil o construida definida registralmente.

En caso de que no figurara en la información registral ninguna superficie concreta por plaza de garaje o trastero pero sí de las superficies útil y construida de la finca correspondiente a todas las plazas de garaje o trasteros, y no se pudiera deducir la cuantía concreta registralmente de cada anejo, se estará a la superficie útil de la calificación definitiva, deduciéndose la superficie construida correspondiente por aplicación de la proporción real entre superficie útil y construida según registro, en lugar de aplicar los coeficientes estimativos arriba señalados.

En el caso de los anejos, garajes y trasteros siempre se expresará la superficie útil o construida con inclusión de la parte proporcional que les corresponde de elementos comunes.

En caso de no figurar el equivalente a esta parte proporcional, y no obtener más que una superficie útil o construida pura, sin posibilidad de deducción de la parte proporcional de elementos comunes, se optará por aplicar el coeficiente G de garaje que se estableció para cada parcela en las convocatorias anteriores.

Para la estimación de superficie de las plazas en superficie y sin cerramientos, a efecto de su valoración se entenderá que la superficie construida calculada a efectos de cálculo es igual a la construida multiplicada por el coeficiente estándar.

5. VALORES DE REPERCUSION DE MERCADO DE APLICACIÓN A LOS DISTINTOS USOS DEL SUELO.

La estimación del *valor de mercado* de suelo se establecerá por el método residual estático establecido en el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, según la fórmula contenida en el artículo 22 del mismo, a partir de un *valor de mercado* libre del producto comparable a cada uno de los usos edificados sobre el terreno municipal objeto del derecho de superficie, con las siguientes particularidades:

Las plazas de garaje sobre rasante se valorarán a partir de un valor de repercusión equivalente al 60% del valor de repercusión del mismo uso bajo rasante.



Los trasteros, se valorarán a partir de un valor de suelo equivalente al de los garajes bajo rasante.

Este cálculo atenderá a la siguiente metodología de valoración fundamentada en la normativa estatal de suelo.

5.1. MÉTODO DE VALORACIÓN:

Se realizará la valoración conforme al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión de suelo según el uso correspondiente:

- $V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$

Los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

- $$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable de uso considerado.

V_v = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción



del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

A tal efecto la concreción del anterior coeficiente K, se establece en atención a los parámetros incluidos en la circular 01.04/2023/P, DE 10 DE MARZO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 21 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2023, de la Dirección General del Catastro, donde se establecen los coeficientes de gastos y beneficios para las distintas zonas de valor en función del Valor de Repercusión de cada una de ellas.

Siendo, V_c = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para ello se utilizará el módulo básico de construcción (MBC1) que para el término municipal de Madrid viene estableciendo la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y cuyo importe ha sido fijado en 810 €/m²c en su CIRCULAR 02.04/2021/P, DE 16 DE MARZO, DE ACTUALIZACION DE LA CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 14 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES, PARA EL AÑO 2021, en la que se contempla el incremento de los importes para los órdenes MBC1 y MBC2, resultantes de la diversificación del Módulo Básico de la Construcción MBC.

Las últimas circunstancias sanitarias y geopolíticas acontecidas en los últimos tiempos han provocado una fuerte inflación en la economía española, y más concretamente en los costes de directos de la construcción, estrechamente ligados a los precios de las materias primas, la energía y el transporte. Esto unido a la rotura de stock de determinadas cadenas de suministro han provocado una fuerte subida de los costes en el sector de la construcción que no tienen reflejo en los módulos de construcción oficiales publicados.

En consecuencia, se considera necesario adecuar el V_c a las variaciones que desde hace algunos meses vienen sufriendo al alza dichos costes.

Para ello, se actualizará el MBC de 810 €/m²c fijado por la Dirección General de Catastro con la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, fecha de publicación del actual MBC, hasta el último dato publicado en la actualidad de este índice por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.



En el caso de las Superficies a utilizar para la toma en consideración de testigos de transacciones reales a través de los datos reflejados en escrituras públicas de compraventa obtenidas mediante la aplicación MVI a través del acceso a la base de datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España se considera que la superficie reflejada en la aplicación es la denominada superficie construida con comunes, dado que esta es la superficie normalmente considerada en la venta de promociones de nueva planta, obtenida incorporando a la superficie útil la proporción correspondiente sobre elementos comunes.

En dicha superficie se establecen superficies tales como accesos, instalaciones generales, escaleras, etc, todas ellas cubiertas, mientras que por el contrario en la superficie construida con comunes a efectos catastrales, se ha contrastado que se incluyen otras superficies tales como zonas deportivas, piscinas, etc en gran parte descubiertas que hacen que en determinados tipos de promociones la cuantía de elementos comunes se incremente respecto a lo considerado en los testigos de nueva planta, haciendo que los valores de dichos testigos no sean comparables.

Por lo que a efectos de la aplicación del método de comparación cuando las superficies de comunes a efectos catastrales sean superiores al 20 % de la superficie de la vivienda, será dicho 20% el tomado como límite a efectos de hacer comparables los distintos tipos de testigos de vivienda. En caso contrario se tomará la superficie incluida en la base de datos catastral directamente.

Por otro lado, conforme al artículo 22 del RD 1492/2011 (Reglamento de valoraciones), el valor en venta del producto inmobiliario debe ser estimado a partir de un estudio de mercado suficientemente significativo. Esto conlleva que en ocasiones cuando no existe un mercado representativo de obra nueva haya de recurrirse a la estimación de valores en venta a partir de inmuebles de segunda mano en un estado adecuado de conservación.

Por ello, conforme al artículo 24 del reglamento de valoraciones, se homogeneizan los distintos testigos en función de su estado de conservación y antigüedad, a fin de establecer un valor "a nuevo", con el cual poder calcular el valor de repercusión para este uso del suelo.

Dicha homogenización se realiza en atención a los criterios establecidos, en el anteriormente citado Real Decreto 1492/2011, en su art 24 denominado Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación, el cual establece que los coeficientes correctores, se aplicaran en relación a la proporción, del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$V_V' = V_V \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_1 \cdot F}$$



Siendo:

- V_v = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
- V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
- F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. (a nuevo).
- β_1 = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Donde además a los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

- a = Antigüedad, donde se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III, Real Decreto 1492/2011.
- C = Coeficiente corrector según estado de conservación, de acuerdo a las siguientes definiciones y criterios:
 - Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes. $C=1$.
 - Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. $C=0,85$
 - Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. $C=0,5$
 - Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. $C=0$.

5.2. ÁREAS DE VALORACIÓN

Para la determinación de los Valores de Repercusión del Suelo se realizará en el informe de valoración correspondiente un estudio del mercado inmobiliario por áreas de valoración delimitadas al efecto, con mayor precisión que la delimitación por barrios en los que se pueden dar circunstancias económicas dispares dependiendo de la localización concreta de las parcelas.



5.3. CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE MERCADO.

A. VALOR DEL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE.

VALOR EN VENTA: Vv.

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de vivienda colectiva libre sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores. Se seleccionan viviendas más próximas por localización de la menor antigüedad posible y superficie superior a 50 m².

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos, para lo cual se descartan las viviendas situadas en plantas baja, ático y las tipo dúplex y se realiza una media aritmética del resto de viviendas que se ofertan a fin de obtener un valor Vv (€/m²) unitario dentro de cada edificio.

Al precio de la vivienda previamente se le deduce el valor estimado de las plazas de garaje incluidas en el mismo, extraído a su vez de un estudio representativo del mercado inmobiliario de plazas de garaje de la zona.

En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.

Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011.

En cuanto a la antigüedad de los testigos se establecerá de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se hayan tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se haya podido constatar su antigüedad, se tomará como criterio conservador el menor precio respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartarán aquellas muestras que difieran en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas, descartando las muestras anormalmente altas o bajas siempre cumpliendo con el mínimo de seis testigos que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: Vc.

Se valora conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso residencial vivienda colectiva (1.1) que sea adecuado según la calidad constructiva y tipología en bloque abierto o manzana cerrada del edificio



establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K.

Se establece con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora. No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria etc...tomando como referencia el coeficiente de gastos y beneficio GB que para cada jerarquía de valores de repercusión establece la Dirección General del Catastro en la circular mencionada.

B. VALOR DEL USO TERCIARIO COMO LOCAL COMERCIAL DE NEGOCIO EN EDIFICIO MIXTO:

Se considerará el valor de repercusión de local comercial equiparable al valor de un local destinado a oficina en edificios mixtos de uso predominantemente residencial, dado que la flexibilidad normativa permite su transformación en uno u otro producto, por lo que se tratarán como locales de negocio.

Por lo tanto, los valores así obtenidos serán de aplicación también a las superficies de uso oficina en aquellas parcelas que tengan *elementos* de este uso.

VALOR EN VENTA: Vv.

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de locales comerciales en edificios residenciales, sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores.

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos. Al precio del local previamente se le deducirá el valor estimado de las plazas de garaje incluidas en el mismo, extraído a su vez de un estudio representativo del mercado inmobiliario de plazas de garaje de la zona.



En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9.

Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011. En el caso de las muestras incluidas en la valoración se estimará que su estado de conservación es el normal para su antigüedad estableciéndose por tanto un coeficiente $C=1$. En cuanto a la antigüedad de los testigos se establece de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se ha tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se pudiera constatar su antigüedad, se tomará como criterio conservador considerar que no tienen antigüedad respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartarán aquellas muestras que difieran en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas anteriormente, por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan un número de testigos cumpliendo con el mínimo de seis que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: Vc.

Se valorará conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso correspondiente a local comercial en edificio mixto (4.1.1) que sea adecuado según la calidad constructiva del edificio establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K.

Se establece con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora, No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria, entre otros.



C. VALOR DEL USO GARAJE APARCAMIENTO.

VALOR EN VENTA: V_v .

Para cada área de valoración, se establecerán los valores en venta de plazas de garaje sobre la base de una serie de testigos comparables, principalmente provenientes de precios de cierre de transacciones de vivienda según datos de notarios y registradores. Se seleccionarán plazas de garaje que por superficie registral pudieran corresponderse con las dimensiones de plazas de tamaño medio recogidas en el Art. 7.5.10 de las N.N.U.U. del PGOUM (4,50m x 2,25m).

En caso de considerarse insuficiente o no representativa la muestra de testigos procedentes de transacciones reales, se completaría con testigos procedentes de ofertas en portales inmobiliarios, preferentemente de obra nueva, más representativos, descartándose las plazas destinadas a motos, coches pequeños o plazas dobles o múltiples.

En el caso de los testigos relativos a ofertas, se depreciarían dado su carácter, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,9

Por otra parte, y tal como se estableció en la descripción del método de valoración se procederá a la homogeneización de los testigos en función de su estado de conservación y su antigüedad, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011. En el caso de las muestras incluidas en la presente valoración se estima que su estado de conservación es el normal para su antigüedad estableciéndose por tanto un coeficiente $C=1$. En cuanto a la antigüedad de los testigos se establece de la consulta tanto de datos catastrales como de licencias urbanísticas a las cuales se ha tenido acceso ya sean de nueva planta o en su caso de reforma y rehabilitación. Por último, respecto a estos extremos, en aquellos casos que no se haya podido constatar su antigüedad, se toma como criterio conservador considerar que no tienen antigüedad respecto al cálculo.

Así, posteriormente se descartan aquellas muestras que difieren en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas anteriormente, por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan un número de testigos cumpliendo con el mínimo de seis que establece el artículo 24 del reglamento de valoraciones.

COSTE DE CONSTRUCCION: V_c .

Se valorará conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC= 810 para el municipio de Madrid), un coeficiente correspondiente al uso garaje en edificación residencial de vivienda colectiva (1.1.3) que sea adecuado según la calidad constructiva del edificio establecido para cada zona con criterios técnicos en base a la predominancia en el entorno de valoración, para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid así como precios de licitación de concursos para vivienda de la EMVS recientes, y publicaciones de revistas técnicas en relación al



coste actual de ejecución de promoción de vivienda por calidades edificatorias y tipologías.

Este coste de construcción se actualizará con un incremento según la variación del INDICE DE COSTES SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN general desde marzo de 2021, conforme a los últimos datos oficiales publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

COEFICIENTE DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR: K.

Se establecerá con carácter general un coeficiente de 1,4 que pondera la totalidad de gastos generales y beneficio asociado a la actividad promotora. No obstante, se podrá incrementar o reducir para cada área de valoración de forma justificada en base a criterios técnicos objetivos, por razón de la ubicación, tipología edificatoria del entorno o de las promociones de obra nueva de la zona, dinámica inmobiliaria, entre otros.

6. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

El valor del suelo para cada parcela será el resultado obtenido como sumatorio del producto del valor de repercusión de cada uso desarrollado en la parcela por la superficie construida de cada uno de los mismos.

7. PRECIO DE ENAJENACION DE LAS CUOTAS DE SUELO.

El precio de enajenación correspondiente a las *cuotas de suelo* se obtendrá por aplicación del coeficiente de participación en la división horizontal al sumatorio del valor de la parcela.



TERMINOLOGIA.

A efectos de aplicación de este documento, los términos que figuran en letra cursiva en los distintos puntos de la presente metodología para la obtención de valores, así como para el cálculo de precios, deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que aquí se establecen para cada uno de ellos:

- **Cuota de suelo o cuota:** es el porcentaje que le corresponde a cada propietario del valor total del edificio y de los elementos comunes, representando la parte proporcional que tiene cada propietario en el inmueble y por ende representativo de la cuota de suelo propiedad del Ayuntamiento de Madrid. Esta cuota coincide con el coeficiente de participación de cada finca registral resultante de la división horizontal.
- **Cuotas de suelo o cuotas:** Idem al anterior, en plural.
- **Elemento Privativo o elemento:** cada uno de los espacios delimitados (pisos, locales, trasteros y garajes) susceptibles de aprovechamiento independiente, estén o no vinculados de acuerdo con la calificación definitiva de la promoción.
- **Elemento Privativos o elementos:** Idem al anterior, en plural.
- **Valor de mercado:** es la cuantía estimada por la que un inmueble debería intercambiarse en la fecha de valoración cuando ambas partes, comprador y vendedor, están dispuestas a realizar la operación en condiciones normales de mercado.
- **Precio:** Es la cantidad de dinero que se pacta pagar por un bien en un mercado determinado con independencia de cuál sea su valor de mercado. En el presente caso dicho mercado son los propietarios con derecho a compra de los derechos que ostenta el Ayuntamiento de Madrid en las promociones del Plan 18.000.
- **Precio máximo legal:** es el “precio” máximo de comercialización de un inmueble sujeta al régimen de protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable. Se establece en la legislación en materia de vivienda de protección pública como precio de venta y precio de alquiler anual o mensual unitario, por m² útil.
- **Precio límite:** Precio, inferior al valor de mercado, al cual se limita la comercialización de la cuota de suelo y la titularidad superficiaria correspondientes a elementos destinados a viviendas y anejos vinculados que hubieran estado sujetos al régimen de protección legal de VPO al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre y a financiación cualificada conforme a la calificación definitiva de la promoción en cuestión.



La condición de no comercializar conjuntamente la cuota de suelo y la titularidad superficiaria perdurará durante un plazo de 15 años a computar desde el momento de la transmisión en escritura pública de la misma, conforme a lo estipulado en el punto 1º de la cláusula sexta del Pliego.

El precio límite será aquel que estuviera en vigor en el momento de la solicitud de compra de la cuota de suelo por parte del superficiario a la Administración, y se corresponderá con los precios máximos legales que la normativa autonómica en materia de vivienda de protección pública establezca para viviendas VPO y sus anejos, calificados al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

Este precio límite se actualizará 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 (IPC) en la fecha de la actualización.

- **Precio condicionado:** Es aquel precio de la cuota de suelo, inferior al valor de mercado, calculado a partir del precio límite del elemento o elementos correspondientes, ofertado por el Ayuntamiento de Madrid y que implica la carga expresa, durante el plazo de 15 años a computar desde el momento de la transmisión en escritura pública de la cuota de suelo correspondiente, de no poder comercializar la cuota y la titularidad superficiaria (correspondientes con los elementos destinados a viviendas y anejos vinculados), por encima del precio límite establecido a cada caso y que se calcula de acuerdo con las consideraciones que al efecto se establecen en el apartado 3 de la presente metodología, quedando sometida la enajenación de la cuota de suelo a este precio condicionado a la condición resolutoria expresa de que no se sobrepase dicho precio límite en posteriores actos de disposición de los elementos privativos.

Dicha condición resolutoria expresa se incorporará en la escritura pública de enajenación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9, c) de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

