

EXPEDIENTE 711/2012/29776

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID -AREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA-, Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A, PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y ONEROSA DE SUELO MUNICIPAL A SUS TITULARES SUPERFICIARIOS.

Madrid, 10 de junio de 2013

COMPARECEN

DE UNA PARTE

DOÑA PAZ GONZÁLEZ GARCÍA, Titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, nombrada como tal por Decreto de la Alcaldesa de 30 de diciembre de 2011, quien suscribe el presente Convenio en aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto de la Alcaldesa de 26 de enero de 2012 de delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos, asistida por DOÑA ISABEL PINILLA ALBARRÁN, Directora General de Gestión Urbanística del mismo Área, nombrada por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 21 de junio de 2011. Intervienen en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, en uso de las facultades que a su favor resultan de sus respectivos nombramientos y de conformidad con las competencias atribuidas para la enajenación del patrimonio municipal y para la formalización de convenios derivados de la gestión de dicho patrimonio, en virtud del artículo 6 bis apartado 1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos de fecha 24 de enero de 2013.

DE OTRA PARTE

DON FERMÍN OSLÉ URANGA, Consejero Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., cargo para el que fue nombrado por Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión del día 30 de enero de 2012, Acuerdo que fue elevado a público por escritura otorgada en Madrid, el día 31 de enero de 2012, ante el Notario de Madrid Don José Carlos Sánchez González, número 85 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 18.831, folio 194, sección 8, hoja número M-59-800, inscripción 110, el día 22 de febrero de 2012.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal bastante para suscribir el presente CONVENIO de Colaboración, y asegurando los comparecientes la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, al efecto

EXPONEN

I.- Que el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda constituye uno de los niveles esenciales de la organización del Ayuntamiento de Madrid a la que corresponden todas las competencias en materia de urbanismo y vivienda, de acuerdo con lo establecido por la Alcaldesa en su Decreto de 30 de diciembre de 2011, por el que se establece el número, denominación y competencias de las Áreas en la que se estructura la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

De conformidad con las competencias atribuidas en virtud de artículo 6 bis apartado 1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos de fecha 24 de enero de 2013, al titular de dicha Área de Gobierno le corresponden respecto del Patrimonio Municipal del Suelo, el ejercicio de las competencias señaladas en la letra a), b) y c) del artículo 6.1 y concretamente en relación a la enajenación de bienes integrantes del mismo.

II.- Que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. fue constituida mediante Escritura Pública otorgada el 18 de septiembre de 1981, ante el Notario de Madrid D. José María Olivares James, número 1092 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 6.509 general, 5.516 de la Sección 30 del libro de Sociedades, folio 43, hoja número 55.077, inscripción 1ª, modificándose por última vez sus Estatutos en virtud de Escritura de Elevación a público de Acuerdos Sociales, Cambio de Denominación Social, Objeto y Domicilio Social, otorgada ante el Notario de Madrid D. Agustín de Diego Isasa el 15 de abril de 2005, al número 743 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 18.931, folio 169, sección 8ª, hoja M-59.800, inscripción 71, de fecha 16 de mayo de 2005, denominándose a partir de entonces, Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS, S.A.).

Constituye su objeto social de conformidad con el artículo 2.1 de sus Estatutos sociales, la “competencia municipal en la promoción y gestión de viviendas dentro de la competencia general establecida en el artículo 25. 2 d) la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local”, y asimismo, según el artículo 2.2.d) de sus Estatutos, tiene atribuida competencia, al formar parte de su objeto social, para “la investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda”, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración, asumiendo a tal efecto, entre otras la función de llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de estos fines.

III.- Desde el año 1984 el Ayuntamiento de Madrid intervino en el mercado de suelo realizando diversas ofertas de parcelas destinadas a la construcción de viviendas de Protección Oficial, mediante la fórmula, entre otras, de constitución de derechos de

superficie, con carácter gratuito, sobre parcelas municipales, a favor de los adjudicatarios resultantes de diversas convocatorias, entre ellas los denominados Plan 18.000 y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.).

Se planteó dar a los superficiarios la posibilidad de adquirir la titularidad del suelo, con lo cual consolidarían la plena propiedad a su favor, motivo por el cual el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión de fecha 3 de octubre de 1996, aprobó el Pliego de Condiciones Económico Administrativas que rigió la enajenación directa y onerosa de parcelas del Patrimonio Municipal del Suelo, cedidas en su día en derecho de superficie, para la construcción de viviendas protegidas y a favor de los superficiarios que lo solicitaran.

La oferta de suelo que recogía el citado Pliego de Condiciones, a favor de los superficiarios de las parcelas, tuvo una vigencia inicial de tres años, finalizando el 3 de octubre de 1999, si bien se contemplaba en el mismo la posibilidad de ampliación de dicha vigencia, por lo que el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de julio de 2000, aprobó la ampliación de la vigencia del Pliego de Condiciones Económico Administrativas, por un plazo de tres años.

IV.- Que desde entonces han sido numerosas las consultas y solicitudes formuladas por los titulares de derechos de superficie sobre la posibilidad de compra del suelo, argumentando las Comunidades de Propietarios, entre otras razones, que la condición de superficiarios coloca a los vecinos en la posición de sujetos pasivos de los tributos que gravan típicamente la propiedad (como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles), sin ser, por el contrario, plenos propietarios de sus viviendas.

V. La Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, mediante Resolución de fecha 24 de noviembre de 2009, aprobó el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, regulador de la enajenación directa y onerosa a sus titulares superficiarios, de suelo de parcelas municipales cedidas en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida. Dicho Pliego fue modificado por Resolución de fecha 28 de julio de 2010 y prorrogada su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, por Resoluciones de 29 de diciembre de 2010 y 2 de diciembre de 2011, Acuerdos ambos de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

El Convenio de Colaboración de 23 de diciembre de 2009 entre el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, ha sido igualmente prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2012, fecha en que finaliza su vigencia.

Ante la experiencia derivada de la enajenación de suelo realizada en estos años, se está tramitando un nuevo Pliego General de Pactos y Condiciones Económico Administrativas a fin de cumplir adecuadamente con los criterios de eficiencia y servicio a los ciudadanos que deben regir la actuación de las administraciones Públicas.

VI.- Los nuevos Pliegos establecen que el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, concretamente la Dirección General de Gestión Urbanística, realizará todas las tareas que conlleve la tramitación de la enajenación, en todas sus fases, con la cooperación de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, en base al Convenio de Colaboración que se tramita en el presente expediente y que supone una mejora del anterior.

Los cambios introducidos crean la posibilidad de que el procedimiento se inicie mediante la solicitud de compra o por la oferta de venta; que se amplíen los plazos de tramitación y que se publique anualmente la tabla de actualización de valoraciones.

VII.- En este contexto, al igual que se hizo en las convocatorias anteriores para la venta de suelo, es voluntad del actual Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y de la actual Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., establecer un marco de colaboración que sirva para coordinar, en el ejercicio de sus respectivas competencias, la enajenación directa y onerosa, de la cuota de suelo que le corresponde a cada uno de los titulares superficiarios de las viviendas, plazas de garaje, locales comerciales y anejos, en la misma proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en los elementos comunes que integran cada uno de los edificios construidos en derecho de superficie sobre las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.), sin perjuicio de que posteriormente puedan ampliarse a otras promociones, en cuyo caso, anualmente, se incluirán al Anexo I y Anexo II del Pliego General de Pactos y Condiciones (expediente 711/2012/26547), su descripción y valoración.

Con dicho procedimiento de enajenación, se pretende satisfacer el interés público y social de facilitar el acceso de los superficiarios de viviendas en régimen de protección oficial a una vivienda digna, al mismo tiempo que se da respuesta a las numerosas solicitudes que, tras la conclusión de procedimientos de enajenación anteriores, han sido realizadas por numerosos superficiarios, que por no haber alcanzado el requisito de la unanimidad, no pudieron adquirir en dichos procedimientos las cuotas de suelo correspondientes a su propiedad superficiaria.

VIII.- Que con tal motivo, se incorpora como Anexo a este Convenio el Pliego General de Pactos y Condiciones Económico Administrativas elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, que ha de regir la enajenación directa y onerosa a sus titulares superficiarios, de suelo de parcelas municipales cedidas en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida donde se contempla de forma detallada la documentación a presentar y el procedimiento a seguir, los derechos y obligaciones de cada una de las partes, el otorgamiento del contrato de compraventa en escritura pública así como la justificación legal de la enajenación directa y onerosa a los titulares superficiarios.

IX.- Que en orden al establecimiento y cumplimiento de los compromisos y obligaciones, en los que ha de llevarse a cabo la cooperación que se establece en el presente Convenio de Colaboración, las partes reunidas están de acuerdo en establecer un nuevo y mejorado marco de colaboración, derivado del ejercicio de sus competencias propias, y avalado por los resultados satisfactorios de colaboraciones prestadas anteriormente para estos mismos fines, con el objeto de facilitar y agilizar, en al ámbito de sus competencias respectivas, el procedimiento de enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo a los titulares superficiarios, al propio tiempo que se favorece una información y atención continuada a los superficiarios en dicho proceso.

En ejecución de dicha colaboración, las partes reunidas en el encabezamiento acuerdan suscribir el mismo, estableciendo sus obligaciones recíprocas, con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. El Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y la Empresa Municipal de la Vivienda acuerdan, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través del presente Convenio, establecer un marco de colaboración con el fin de facilitar y agilizar la tramitación del procedimiento relativo a la enajenación directa y onerosa de la cuota de suelo que corresponde a las viviendas, anejos, locales comerciales y plazas de garaje de cada uno de los titulares registrales superficiarios, de los edificios construidos en las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.), que se relacionan en los Anexos I y II del Pliego General de Pactos y Condiciones Económico Administrativas, sin perjuicio de que posteriormente puedan ampliarse a otras promociones, en cuyo caso, anualmente, se incluirán en el citado Anexo su descripción y valoración.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid será la encargada del tratamiento de la información, así como de la aclaración o resolución de cualquier duda planteada a los interesados en la tramitación de dicho procedimiento, asumiendo también la gestión y tratamiento de la documentación, la información necesaria en el procedimiento de venta a los interesados, las notificaciones oportunas a los mismos y la comprobación de la documentación que por estos sea aportada. Igualmente le corresponde la preparación y realización de actuaciones previas a la formalización de las ventas en escritura pública.

El Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda remitirá a la EMVS, informe individualizado de valoración, conformado por el técnico municipal competente, de la cuota de suelo que corresponda a cada titular superficiario en proporción a las cuotas que dichos inmuebles tienen asignados en cada uno de los edificios construidos en las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan

18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.).

SEGUNDA: La tramitación de los expedientes administrativos que se incoen para realizar las enajenaciones objeto del presente Pliego, se deberá ajustar al siguiente procedimiento:

El inicio de la tramitación podrá realizarse bien a solicitud de compra por los titulares registrales del derecho de superficie, o bien mediante notificación de la valoración a los titulares registrales del derecho de superficie por la administración actuante.

A) Solicitud de compra por los titulares registrales del derecho de superficie.

El procedimiento se podrá iniciar mediante la solicitud de compra efectuada ante el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho en el denominado "Plan 18.000" y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) sobre las parcelas que recoge el Anexo I del Pliego, a la que deberán incorporar Nota Simple que contenga la descripción (física y registral) de la finca superficiaria de la que es titular el interesado en el Registro de la Propiedad, así como la determinación exacta de la cuota de suelo objeto de enajenación.

Presentada la solicitud en el Registro de entrada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se dará número de expediente por el Servicio correspondiente de la Dirección General de Gestión Urbanística, que lo remitirá a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante EMVS) para la tramitación de los puntos 6.2, 6.3 y 6.4 del Pliego General de Pactos y Condiciones Económico Administrativas que figura unido como Anexo al Convenio.

B) Notificación a los titulares registrales del derecho de superficie.

El inicio del procedimiento podrá realizarse mediante notificación efectuada a cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local, en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho en el denominado "Plan 18.000" y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) sobre las parcelas que recoge el Anexo I del Pliego que figura unido al Convenio.

El Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. podrá notificar individualmente a cada uno de los titulares registrales superficiarios de cada vivienda, garaje, anejos y local comercial, dicha valoración junto con el resto de los requisitos que se recogen en el apartado primero de la Cláusula Sexta del Pliego de Condiciones Económico Administrativas y en la forma que en el mismo se establece. En dicho Pliego se establece el plazo de dos meses naturales para prestar la conformidad a la misma y su interés por la compra del suelo, aportando la documentación que se establece en el apartado 6.3 de la Cláusula Sexta del Pliego de Condiciones.

El referido plazo de dos meses podrá ser objeto de prórroga por parte del Ayuntamiento de Madrid, cuando existan problemas para acreditar fehacientemente la titularidad dominical del derecho de superficie, derivados de la transmisión intervivos o mortis causa, ya sean registrales o testamentarios entre otros, 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 dos meses más.

Transcurrido el plazo de dos meses señalado en el apartado anterior, desde la recepción de la notificación, sin que el titular registral del derecho de superficie presente la documentación señalada, se paralizarán por el Ayuntamiento las actuaciones tendentes a la venta de dicho suelo, procediéndose al archivo del expediente.

TERCERA.- Una vez recepcionada la documentación a que se refieren los puntos A) y B), se procederá por la EMVS, S.A. al análisis y verificación de los datos contenidos en los documentos presentados.

Tras el estudio de la citada documentación y comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados -para lo cual contará con un plazo aproximado de un mes desde su recepción en las oficinas de la empresa- se requerirá por parte de la EMVS al titular superficiario el pago del 5%, de la valoración notificada más el IVA correspondiente, en concepto de señal y pago a cuenta del total del precio. Dicho requerimiento se efectuará mediante la entrega por parte de la EMVS a cada titular superficiario del documento *ABONARÉ*, que deberá hacerse efectivo realizando el ingreso en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras que figuran al dorso del mismo, en el plazo *máximo de un mes* desde la entrega del *ABONARÉ* por parte de la EMVS. Así mismo deberá presentarse en la EMVS el documento acreditativo del pago de dicha señal.

La EMVS remitirá al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, los expedientes individualizados en los que se contenga, la documentación presentada por los interesados y el Informe de Conformidad a la misma, comprensivo de la adecuación de dicha documentación a los requisitos exigidos en la convocatoria de enajenación incluido el pago de la señal.

CUARTA: Con el Informe de Conformidad emitido por la EMVS, a que se refiere el apartado anterior, se procederá, por parte del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, a acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada una de las titularidades superficiarias, mediante Resolución de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

El plazo máximo de duración del procedimiento, desde la aceptación de la valoración hasta la Resolución de la Delegada del Área de gobierno de Urbanismo y Vivienda será de 6 meses.

Una vez aprobada por la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, la Resolución acordando la enajenación del suelo a su titular superficiario, se irán remitiendo los expedientes a la EMVS para su notificación a los interesados.

No obstante, la transmisión de la propiedad del suelo a cada titular superficiario, tendrá lugar en el momento de otorgamiento de la escritura pública correspondiente, de conformidad con el punto 6.6 de la Estipulación Sexta del Pliego.

El otorgamiento de la escritura pública tendrá lugar en un plazo máximo de tres meses desde la recepción por parte del interesado de la notificación de la Resolución de la Delegada de Urbanismo y Vivienda acordando la enajenación del suelo, siempre y cuando concurren los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Económico Administrativas.

QUINTA.- La EMVS tramitará las **actuaciones previas** relativas al otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa con los adjudicatarios del derecho de superficie, que comprenden:

- Obtención de los importes pendientes de abonar desde la base de datos del Ayuntamiento.
- Coordinación con el Área y con las Notarías para fijar fecha de escritura.
- Comunicación al interesado informando de pasos a seguir y el importe restante por pagar mediante cheque bancario el día de la firma de la escritura.
- Notificación de la Resolución y recopilación de toda la documentación, así como de los datos personales para la elaboración de la escritura. Información específica de los trámites previos y posteriores a la firma. Entrega de borrador de la escritura de compraventa y resolución de todas las dudas y dificultades que plantean dichos titulares. Ofrecimiento de fecha de la firma.
- Entrega a las Notarías de toda la documentación de cada uno de los expedientes y cotejo de los borradores previos a la firma.
- Firma de escrituras.
- Recepción de las Notas Simples Informativas del Registro de la Propiedad que acreditan la correcta inscripción de la compraventa, así como la reclamación a los titulares en el caso de no haberla recibido en tiempo y forma; y de las Copias Simples facilitadas por la Notaría.
- Completar y organizar los expedientes para su devolución al Área.

Dichas escrituras públicas de compraventa se formalizarán por la Directora General de Gestión Urbanística del mismo Área, en virtud del punto 1.d) del artículo 12 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 17 de enero de 2013, por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

Los superficiarios presentarán ante la EMVS 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, debiendo dicha Empresa controlar el cumplimiento de esta obligación y remitir los citados documentos al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

SEXTA.- El Pliego General de Pactos y Condiciones que regula la enajenación de las cuotas de suelo a los titulares superficiarios y que será objeto de aprobación por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, así como el resto de información que se considere necesaria para acceder a la venta de suelo por parte de sus titulares superficiarios, se divulgará mediante la página web de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, así como a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid se encargará de informar a través de su página web, sobre las cuestiones y dudas que se planteen por los interesados en relación con la tramitación del procedimiento.

SÉPTIMA.- El presente Convenio tendrá vigencia desde la fecha de su firma, hasta el 31 de diciembre de 2018, sin perjuicio de las posibles prórrogas que se acuerden conjuntamente por el Ayuntamiento de Madrid y por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. por periodos anuales y siempre que se apruebe la prórroga del Pliego regulador de la Enajenación Directa y Onerosa a sus titulares superficiarios, de suelo de parcelas municipales cedidas en derecho de superficie para la construcción de vivienda protegida.

El presente Convenio se extinguirá por transcurso del plazo, por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes y por mutuo acuerdo.

En el supuesto de resolución por mutuo acuerdo o por incumplimiento de las obligaciones de las partes, las mismas dispondrán del plazo de 3 meses para revisar la documentación obrante en cada sede, debiendo proceder la EMVS en el plazo máximo de un mes adicional a entregar la documentación original y los informes y/o propuestas o resoluciones, así como la documentación vinculada al PLAN 18.000 que sea relevante para la buena marcha del mismo, al Ayuntamiento de Madrid, debidamente conservada y relacionada.

OCTAVA.- El presente Convenio se formaliza al amparo de lo dispuesto en los artículos 6, 9 y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986 por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local.

El citado convenio adquirirá eficacia, una vez firmado por las partes intervinientes, toda vez que la firma del mismo por el órgano municipal competente equivale a su aprobación.

Por parte del Ayuntamiento de Madrid, de conformidad con las competencias que le han sido conferidas en virtud de lo establecido en el artículo 6 bis 1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de delegación de competencias específicas en los órganos superiores y directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos de 24 de enero de 2013, con la firma del Convenio por la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se produce su aprobación.

Y por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, con la firma del Convenio por el Consejero Delegado, se produce su aprobación.

La jurisdicción Contencioso-Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio.

El presente Convenio queda excluido de la aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en virtud de lo dispuesto en su artículo 4.1c).

NOVENA.- Ambas partes, se comprometen a respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tengan acceso con ocasión de la ejecución del presente Convenio, a la que se le hubiese dado el referido carácter en los Pliegos o en el Convenio o a la que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

Las partes quedan obligadas a guardar secreto profesional respecto a los datos de carácter personal de los que hayan podido tener conocimiento por razón del Convenio, obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, de 13 de diciembre de 1999.

En el tratamiento de los datos de carácter personal se deberá respetar en su integridad la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo.

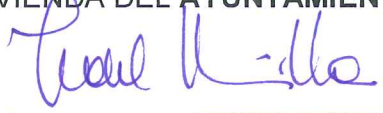
Y en prueba de conformidad con lo que antecede y en ejercicio de las facultades que tienen atribuidas, las partes intervinientes firman el presente Convenio por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

DELEGADA DEL AREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DEL **AYUNTAMIENTO DE MADRID** Y PRESIDENTA DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE
MADRID, S.A.**



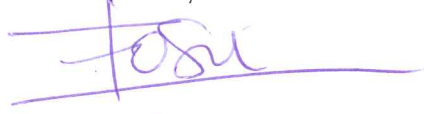
Fdo.: Paz González García

DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL AREA DE GOBIERNO DE
URBANISMO Y VIVIENDA DEL **AYUNTAMIENTO DE MADRID.**



Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán

CONSEJERO DELEGADO DE LA **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO
DE MADRID, S.A.**



Fdo.: Fermín Oslé Uranga

ANEXO

EXPEDIENTE 711/2012/26547

PLIEGO GENERAL DE PACTOS Y CONDICIONES ECONOMICO ADMINISTRATIVAS REGULADORES DEL 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.

1. OBJETO Y FIN DE LA ENAJENACIÓN

Es objeto del presente Pliego la regulación de la enajenación directa y onerosa, a cada uno de sus titulares superficiarios, 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 integran cada uno de los edificios construidos en las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y Demanda Esencial Insatisfecha (D.E.I.), que se relacionan en el Anexo I del presente Pliego, sin perjuicio de que posteriormente puedan ampliarse a otras promociones, en cuyo caso, anualmente, se incluirán en el citado Anexo su descripción y valoración. Las Fichas de Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo se unen al presente expediente, acreditándose respecto 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.

El Ayuntamiento procederá a la venta de las cuotas correspondientes a sus titulares superficiarios con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyan cada Comunidad o Mancomunidad de Propietarios. Con ello se pretende extender la posibilidad de la adquisición de la cuota de suelo que corresponda a cada vivienda, a todos los superficiarios y no solo a los que en su día alcanzaron o puedan alcanzar el requisito de unanimidad en las diferentes Comunidades de superficiarios constituidas en régimen de propiedad horizontal.

La enajenación de estas parcelas a sus superficiarios se enmarca dentro del cumplimiento de las finalidades públicas y sociales previstas en la ley para el Patrimonio Municipal del Suelo, en orden a rematar la intervención municipal en el mercado de la vivienda de Madrid, facilitando el acceso futuro a la plena propiedad del suelo y vuelo a aquellos titulares de derechos de superficie que así lo deseen.

Por lo tanto, la finalidad o función económico- social que se pretende conseguir con la enajenación directa y onerosa de las cuotas de suelo correspondientes a los pisos, locales y garajes de los superficiarios, no es otra que cada adquirente y superficiario adquiera la cuota de suelo correspondiente a su piso, garaje, anejo o local en su caso, y en la misma proporción o cuota que corresponda a dicha edificación en la propiedad horizontal, de forma que pueda consolidar en el momento de la extinción del derecho de superficie, la plena propiedad del mismo.

Desde otro punto de vista, debe determinarse que la enajenación de dicho suelo, que se integra en el Patrimonio Municipal del suelo del Ayuntamiento, no perjudica ni minora el mismo, en cuanto que la configuración del patrimonio público de suelo como patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos, determina que los ingresos que se perciban como consecuencia de los actos de enajenación de bienes del mismo queden sujetos a las finalidades propias de dicho patrimonio, de conformidad con lo establecido en el artículo 173.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el mismo sentido, el artículo 38.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo determina: "Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino."

2. RÉGIMEN JURÍDICO

Respecto a la fundamentación jurídica para permitir la posibilidad de venta directa de las cuotas de suelo, se encuentra en los derechos de tanteo y retracto que asisten a los superficiarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 1636 del Código Civil, de aplicación supletoria a la regulación establecida para el derecho de superficie en las sucesivas leyes de suelo.

El derecho de superficie se regula por las disposiciones de las leyes de suelo vigentes en el momento de su constitución y supletoriamente, tal y como se reflejó en los títulos de constitución, por el derecho privado con remisión a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley Hipotecaria, artículo 16 de su Reglamento y artículo 1611 del Código Civil, que remite a su vez a lo dispuesto en el artículo 1636 que recoge los tanteos y retractos indicados.

Debe considerarse además, la aplicación supletoria y analógica de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) que contempla como uno de los supuestos de adjudicación directa de los inmuebles pertenecientes a la Administración que tengan la calificación de bienes patrimoniales, el previsto en el artículo 137.4 i) "cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble."

Igualmente el artículo 137.4.h) del mismo texto legal contempla la venta directa de bienes inmuebles "cuando la venta se efectúe a favor de quien ostente un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal".

Dicho precepto puede considerarse también de aplicación supletoria al supuesto de enajenación que se contempla en este procedimiento en cuanto que, a falta de previsión y regulación de los derechos de tanteo y retracto por la legislación específica reguladora de los Patrimonios Públicos de Suelo - Ley del Suelo 9/2001- y

de la forma de efectuar la enajenación de dichos bienes en los casos de tanteos y retractos indicados, serían de aplicación supletoria las disposiciones de la LPAP (por remisión del artículo 1.2.b del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), disposiciones, que como señalamos, contemplan para estos supuestos la enajenación directa del inmueble.

En idénticos términos se pronuncia el artículo 50.4 de la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid que permite la enajenación directa de bienes inmuebles “cuando existan derechos de adquisición preferente a favor de terceros o razones excepcionales debidamente justificadas”.

Debe considerarse igualmente, el argumento de la analogía y la admisión de la enajenación directa que contempla el supuesto del artículo 103 de la LPAP – recogido también en el artículo 3.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se prueba la el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales- cuando se acuerde la enajenación onerosa de bienes patrimoniales a los titulares de derechos vigentes sobre los mismos derivados de concesiones otorgadas cuando los bienes tenían la condición de demaniales.

3. REQUISITOS PARA LA VENTA DE SUELO

Procederá la venta de suelo a los actuales titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que hayan sido constituidos al amparo de los denominados “Plan 18.000” y 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha), con independencia de que la Comunidad de Propietarios a la que pertenezcan haya alcanzado o no acuerdo unánime de proceder a la compra de la totalidad de la parcela.

3.1.- Ventas de Suelo existiendo unanimidad de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

Las solicitudes de superficiarios que representen la totalidad de la Comunidad, o en su caso Mancomunidad de Propietarios, titulares registrales del derecho de superficie, deberán acreditar la unanimidad mediante la presentación del Acuerdo de la Junta de Propietarios en el que conste la conformidad de todos los copropietarios, a la compra del suelo correspondiente a sus derechos de superficie.

Dichas solicitudes tendrán prioridad en su tramitación respecto al resto de solicitudes de superficiarios cuyas Comunidades o Mancomunidades de Propietarios no alcancen dicha unanimidad, toda vez que se completa la transmisión de la totalidad de la propiedad horizontal.

3.2.- Ventas de Suelo sin unanimidad de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

En aquellos supuestos en los que no se alcance la unanimidad de todos los propietarios superficiarios de la Comunidad o, en su caso, Mancomunidad de Propietarios, procederá la venta individualizada del suelo a los titulares registrales del

derecho de superficie sobre el mismo que lo soliciten, con independencia de la conformidad o no del resto de los titulares superficiarios que constituyen cada Comunidad o Mancomunidad de Propietarios.

4. PRECIO DE LA ENAJENACIÓN

El precio de enajenación del suelo correspondiente a cada parcela y a los distintos elementos en que se divida, viviendas, locales, plazas de garaje y otros anejos, será objeto de valoración por parte de los servicios técnicos de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, quienes elaborarán y publicarán las valoraciones, previa aprobación del Órgano competente, figurando como ANEXO II del presente Pliego.

La valoración del suelo se efectuará tomando como base los informes de valoración de las parcelas realizados por parte de la empresa de tasación de ámbito nacional Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A. durante los años 2010, 2011 y 2012 actualizándolos anualmente de conformidad con la legislación aplicable.

La valoración de las distintas cuotas o elementos que conforman la división horizontal se obtendrá aplicando el coeficiente de participación en la división horizontal al valor total de la parcela.

Aprobado el Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo a los titulares superficiarios, en cuyos ANEXOS I y II figuran, respectivamente, la descripción y precio de enajenación del suelo correspondiente a cada cuota de la vivienda, garaje, trastero y local, será publicado en la página Web del Ayuntamiento de Madrid www.madrid.es y la página Web de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid.

La valoración tendrá la vigencia de 1 año por aplicación del art. 114.5 de la LPAP.

En años posteriores, una vez aprobada la TABLA DE ACTUALIZACIÓN DE LAS VALORACIONES contenidas en el ANEXO II, éstas se publicarán como máximo el 28 de mayo de cada año.

El Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo a los titulares superficiarios y la TABLA DE ACTUALIZACIÓN DE LAS VALORACIONES contenidas en el ANEXO II, se podrán consultar a través de la página Web del Ayuntamiento de Madrid y de la página Web de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid.

5. COMPETENCIA PARA LA ENAJENACION

La competencia actual para acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes, en virtud de la propiedad horizontal, le corresponde a la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, competente en la gestión del

Patrimonio Municipal del Suelo como titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 6 bis apartado 1 del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de delegación de competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos, de fecha 24 de enero de 2013.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

La tramitación de los expedientes administrativos que se incoen para realizar las enajenaciones objeto del presente Pliego, se deberá ajustar al siguiente procedimiento:

6.1 INICIO DE LA TRAMITACIÓN.

El inicio de la tramitación podrá realizarse bien a solicitud de compra por los titulares registrales del derecho de superficie, o bien mediante notificación de la valoración a los titulares registrales del derecho de superficie por la administración actuante.

A) Solicitud de compra por los titulares registrales del derecho de superficie.

El procedimiento se podrá iniciar mediante la solicitud de compra efectuada ante el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho en el denominado "Plan 18.000" y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) sobre las parcelas que recoge el Anexo I, a la que deberán incorporar Nota Simple que contenga la descripción (física y registral) de la finca superficiaria de la que es titular el interesado en el Registro de la Propiedad, así como la determinación exacta de la cuota de suelo objeto de enajenación.

Presentada la solicitud en el Registro de entrada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, se dará número de expediente por el Servicio correspondiente de la Dirección General de Gestión Urbanística, que lo remitirá a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante EMVS) para la tramitación de los puntos 6.2, 6.3 y 6.4 del Presente Pliego.

B) Notificación a los titulares registrales del derecho de superficie.

El inicio del procedimiento podrá realizarse mediante notificación efectuada a cada uno de los titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y local, en su caso, que hayan sido adjudicatarios de dicho derecho en el denominado "Plan 18.000" y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) sobre las parcelas que recoge el Anexo I.

En dicha notificación, la EMVS comunicará a cada titular registral el precio de enajenación del suelo correspondiente a su vivienda y, en su caso, garaje, anejos y local, de acuerdo con la cuota o coeficientes de participación que a cada titular

superficiario la corresponda por estos inmuebles, sobre el total de lo edificado, en la escritura de división horizontal de la edificación. Además, en ella se reflejará los demás puntos contenidos en el apartado 6.2.

6.2 NOTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN A LOS TITULARES REGISTRALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE

La notificación se dirigirá a la persona que figure como titular registral del derecho de superficie y se enviará a su domicilio. En ella se reflejará:

- Nombre y apellidos y DNI -si figurara- del titular superficiario de la vivienda garaje, anejos y local en su caso, que aparezca como tal titular en el Registro de la Propiedad.
- Se indicará que en el caso de que el titular registral vaya a actuar en nombre propio, deberá acreditar su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad (D.N.I.). En aquellos supuestos en los que 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 Dirección General de Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, a cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en esta Unidad (C/ Montalbán, 1, 6ª planta) con una antelación mínima de 72 horas, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.
- El valor del suelo correspondiente de la vivienda, garaje, anejos, y local en su caso, con especificación de la descripción registral y coeficiente de participación sobre la parcela.
- Existencia de un plazo de dos meses, contados a partir de la recepción de la referida notificación, para prestar la conformidad a la compra del suelo correspondiente y a su valoración.
- La cantidad a satisfacer en concepto de arras penitenciales será equivalente al 5% de la valoración notificada, como pago a cuenta del total del precio, más el IVA correspondiente. El pago de dicha cantidad se efectuará mediante documento ABONARÉ que será entregado por la EMVS, tras la verificación por su parte de la documentación presentada por el superficiario. Una vez facilitado dicho documento ABONARÉ al superficiario, el importe reflejado en el mismo deberá hacerse efectivo en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras, que figuran al dorso, en el plazo máximo de un mes a contar desde su recepción.
- Indicación de que la venta se realizará con sujeción al Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas aprobado.

- Indicación de que todos los gatos notariales, registrales, tributarios o de cualquier otra naturaleza que se produzcan serán de cuenta del adquirente.
- Referencia a que se podrá consultar el presente Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas, a través de las páginas Web del Ayuntamiento de Madrid www.madrid.es, y de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, a fin de que los interesados conozcan las condiciones y el procedimiento de venta.
- Finalmente se informará a cada superficiario de la necesidad de acreditar estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de que no tienen deudas tributarias en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Madrid en el momento de presentación de la documentación. Esta acreditación se realizará mediante la presentación de la documentación que se relaciona en el punto 3 y 4 del apartado siguiente.

6.3 PRESENTACIÓN POR PARTE DE LOS INTERESADOS DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

A partir de la recepción de la notificación de la valoración, los interesados dispondrán de un plazo de dos meses para prestar la conformidad a la valoración y a la compra del suelo correspondiente, así como para presentar el resto de documentación referida en la Cláusula 6.2 del presente Pliego y especificada en la citada notificación.

En concreto, en el citado plazo de dos meses el interesado deberá dirigirse por escrito a la EMVS, y presentar la siguiente documentación:

1. Manifestación de conformidad a la compra del suelo correspondiente y a la valoración notificada. Dicha manifestación de conformidad por parte del interesado tendrá carácter vinculante.
2. Acreditación de la titularidad superficiaria por parte del interesado, mediante Certificación actualizada del Registro de la Propiedad y copia compulsada del DNI.
3. 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.

4. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, que se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

- 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.

5. 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, al objeto de poder dar prioridad a su tramitación, el Presidente de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios deberá dirigirse por escrito a la EMVS presentando la documentación señalada anteriormente correspondiente a cada uno de los propietarios, en la que además deberá incluirse:

- 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.

El referido plazo de dos meses podrá ser objeto de prórroga por parte del Ayuntamiento de Madrid, cuando existan problemas para acreditar fehacientemente la titularidad dominical del derecho de superficie, derivados de la transmisión intervivos o mortis causa, ya sean registrales o testamentarios entre otros, 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 dos meses más.

Transcurrido el plazo de dos meses señalado en el apartado anterior, desde la recepción de la notificación sin que el titular registral del derecho de superficie

presente la documentación señalada, se paralizarán por el Ayuntamiento las actuaciones tendentes a la venta de dicho suelo, procediéndose al archivo del expediente.

6.4 ANÁLISIS Y VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Una vez recepcionada la documentación de cada uno de los titulares superficiarios del Plan 18.000 y otras convocatorias denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha), se procederá por los servicios técnicos de la EMVS, 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 (art. 71 ley 30/92)

Tras el estudio de la citada documentación y comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, la EMVS requerirá al titular superficiario el pago del 5%, de la valoración notificada 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 en la EMVS el documento acreditativo del pago de dicha señal.

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 comparencia 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.

La EMVS remitirá al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, el expediente con la documentación presentada por los interesados y el Informe de Conformidad a la misma, comprensivo de la adecuación de dicha documentación a los requisitos exigidos en la convocatoria de enajenación incluido el pago de la señal.

6.5 ACUERDO DE ENAJENACIÓN Y NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS

Tras la emisión por parte de la EMVS del Informe de Conformidad a que se refiere el apartado anterior, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda procederá, tras los trámites legales oportunos, a adoptar los acuerdos de enajenación, a sus titulares superficiarios, del suelo correspondiente a cada una de las titularidades superficiarias.

Una vez aprobada por la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda la Resolución acordando la enajenación del suelo a su titular superficiario, se irán remitiendo los expedientes a la EMVS para su notificación a los interesados.

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

6.6 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

La transmisión de la propiedad del 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 a cada titular superficiario.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa perfecciona tanto el negocio jurídico de compraventa y la transmisión de la cuota al comprador como la adquisición del precio 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 de la notificación de la Resolución de la Delegada de Urbanismo y Vivienda acordando 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 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 adjudicatario.

Los superficiarios presentarán ante la EMVS 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, debiendo dicha Empresa controlar el cumplimiento de esta obligación y remitir los citados documentos al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN

7.1.- 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.

7.2.- 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 venta. Igualmente el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento del clausulado del presente Pliego.

7.3.- Los interesados en la tramitación de dicho procedimiento, tendrán derecho a obtener toda la información necesaria que precisen en todo momento de la marcha del proceso, así como la aclaración o resolución de cualquier duda planteada, a través de la EMVS.

7.4.- 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, toda vez que se completa la transmisión de la totalidad de la propiedad horizontal.

7.5.- Los compradores adquieren también 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.

7.6.- 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 corresponda, queda sometida a la condición resolutoria expresa de que no se produzca una transmisión de la cuota del suelo con independencia del piso, plaza de garaje o local comercial respectivo. 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 9.2 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Dicha 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. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

8.1.- 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 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 propio piso, garaje, anejo, o local comercial 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 superficie comprometiéndose además a que, en el supuesto de futura venta conjunta de cuota y superficie, el adquirente asuma idéntica obligación.

8.2.- Por su parte, en cuanto a las cuotas de propiedad no transmitidas en este procedimiento, una vez finalizado el plazo de vigencia del derecho de superficie, revertirán al Ayuntamiento de Madrid los derechos de superficie correspondientes a las viviendas y elementos que figuren en la división horizontal de cada edificio cuyos titulares superficiarios no hayan adquirido la cuota de suelo correspondiente, constituyéndose el Ayuntamiento en pleno propietario sin indemnización alguna de los correspondientes pisos, garajes, anejos y locales comerciales que igualmente quedarán constituidos en el mismo régimen de propiedad horizontal, asumiendo las partes idénticas obligaciones que las determinadas en el párrafo precedente para conseguir dicho efecto. Asimismo quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre el derecho de superficie extinguido y, por tanto, sobre las edificaciones realizadas.

8.3.- 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 cada piso, garaje, anejo o local en su caso, cuotas que serán idénticas a las asignadas a cada una de estas fincas en el régimen de propiedad horizontal.

8.4.- 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 41.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

9. 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 hasta el 30 de enero de 2018, sin perjuicio de las posibles prórrogas que, en su caso, se acuerden por el Ayuntamiento de Madrid.

10. JURISDICCIÓN COMPETENTE

De acuerdo con el artículo 110.3 de la LPAP, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. 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.

11. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

- Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana 2013-2016.
- 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.
- Orden 116/2008 de 1 de abril de la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, por la que adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, y su modificación por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 30/1992, de 17 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Ley 2/2002, de 11 de marzo de Administración Local de la Comunidad de Madrid.
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.
- Real Decreto 1372/1986 de 13 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa y demás disposiciones concordantes.
- Código Civil de 24 de julio de 1889
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Disposiciones de las leyes del suelo vigentes en el momento de constitución de derecho de superficie.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.

Madrid, 31 de mayo de 2013

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE GESTIÓN DE SUELO

Fdo.: M^a Antonia Fuentes Cruz

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
COORDINACIÓN

Fdo.: Paula Mato García-Augustín

VºBº

LA DIRECTORA GENERAL DE
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo.

Isabel Pinilla Albarrán





ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO
Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN
C/RIBERA DEL SENA, 21 -28042
TELÉFONO: 91 588 36 26

EXPEDIENTE Enajenación directa

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
C/ RIBERA DEL SENA, 21
28042 MADRID

Subtipo		
Plan 18.000		
Dependencia		
42WC0000 SERVICIO DE GESTION DE SUELO		
Fecha	Número de Expediente	Páginas
31/05/2013	711/2012/26547	1/1

Situación

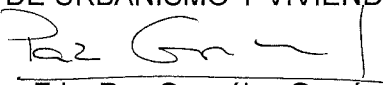
PLAN 18000 - OTRAS CONVOCATORIAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, Y 5ª -Y DEMANDA ESENCIAL INSATISFECHA.

A la vista del informe del Servicio de Gestión de Suelo de 4 de febrero de 2013, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 bis, apartado 1, del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de Delegación de Competencias en los órganos superiores y directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos de fecha 24 de enero de 2013, vengo en adoptar la siguiente:

RESOLUCIÓN

"Aprobar el Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas que han de regir la enajenación directa y onerosa a sus 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 en derecho de superficie sobre las parcelas municipales cedidas en derecho de superficie a través del denominado Plan 18.000 y otras convocatorias, denominadas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, y D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha) que se relacionan en el Anexo unido al citado Pliego, no siendo vinculante el orden que figura en el citado Anexo y sin perjuicio de que posteriormente puedan ampliarse a otras promociones".

LA DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO Y VIVIENDA


Fdo: Paz González García