



RESOLUCIÓN Nº 2688/2026, POR LA QUE SE ACUERDA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE DOS PARCELAS SITAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID, “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB).

Visto el expediente de referencia, se constatan los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general. Goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y cuenta patrimonio propio.

La Agencia tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones, previstas en el apartado a) del artículo 1.2 del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre: *“a) La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública”.*

SEGUNDO.- El Consejo de Administración de la Agencia acordó en su sesión de 17 de diciembre de 2024, en el marco del Programa de Actuación Anual para el año 2025, la promoción de vivienda protegida mediante colaboración público-privada a través de la constitución y adjudicación de Derechos de Superficie, en virtud del cual, el licitador que resulta adjudicatario y superficiario tras la tramitación del correspondiente concurso público, se obliga a construir un inmueble de viviendas sujetas a protección pública que se destinan a alquiler asequible, así como a su posterior gestión, mantenimiento, conservación y explotación durante los 75 años de vigencia del Derecho de Superficie, finalizado el cual este Organismo hará suya la edificación sin indemnización alguna.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **103670645062072141121**

TERCERO. - Los derechos de superficie objeto de la presente licitación serán constituidos en dos parcelas propiedad de la AVS de naturaleza patrimonial, sin edificación, en el término municipal de Madrid:

1. Parcela RC 4.12.3 (Etapa III) resultante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES", de 3.015,53 metros cuadrados, y una edificabilidad de 6.524,86 m².
2. Parcela RC 2.2.6 (Etapa I), resultante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES", de 1.041,32 metros cuadrados, y una edificabilidad de 2.528,14 m².

Están clasificadas como Suelo urbano, para uso Residencial protegido.

CUARTO. Obran en el expediente *MEMORIA ECONÓMICA, MEMORIA JUSTIFICATIVA Y LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS CRITERIOS DDE ADJUDICACIÓN RELATIVA A LA CONSTITUCIÓN POR LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE DOS PARCELAS PATRIMONIALES EN EL MUNICIPIO DE MADRID, "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB).*

A los anteriores HECHOS, resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - El artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *"atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas"*.

SEGUNDO. - El artículo 31 del Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, prevé el Derecho de Superficie como uno de los supuestos de colaboración público-privada *"para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre*



Administraciones Públicas y la iniciativa privada”; colaboración público-privada que también tiene su reflejo en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, cuyo artículo 25 prevé “El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible”.

TERCERO. - La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid en su artículo 179 prevé expresamente la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda constituir derechos de superficie en bienes de su propiedad, refiriendo el artículo 181 de manera específica que la concesión del derecho de superficie por la Administración gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública.

CUARTO. - El presente contrato para la constitución del derecho superficie tiene naturaleza administrativa especial al estar vinculado directamente al giro o tráfico específico de la Administración Pública y se registrará, en primer término, por sus normas específicas, así como por la legislación de contratos del sector público, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1b) de la LCSP.

Su preparación, adjudicación, efectos y extinción se registrará por lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

En todo lo no previsto en los citados pliegos se estará, en lo que resulte aplicable, a lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y

2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), y demás normas reglamentarias de desarrollo.

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU).

- Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCM).

- Preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) que resultan de aplicación conformidad con su disposición final segunda y por su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto



1373/2009, de 28 de agosto (B.O.E. de 18 de septiembre; en adelante RGLPAP).

- En lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituya.

La fase de explotación, en lo referente al arrendamiento de las viviendas, se regirá por los Pliegos de la presente licitación y la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda de protección pública y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbano

El plazo de vigencia del derecho de superficie será de 75 años, a computar desde la fecha de inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, debiendo fijarse en la escritura pública de formalización dicho plazo, de acuerdo con el artículo 53 del TRLSyRU. Finalizado el plazo referido la propiedad superficiaria revertirá a la AVS sin indemnización alguna para el superficiario.

La constitución de los Derechos de superficie tendrá carácter oneroso, sin contemplarse contraprestación por parte del superficiario en forma de canon o precio o entrega de viviendas construidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 del Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, antes citado.

El procedimiento para la adjudicación de los derechos de superficie es el concurso.

QUINTO.- De acuerdo con la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, *“Las adquisiciones, explotación de bienes patrimoniales y enajenaciones realizadas por el Instituto de la Vivienda de Madrid que formen parte de sus operaciones estatutarias y constituyan el objeto directo de sus actividades no precisarán la declaración de alienabilidad ni los informes previos a que se refieren el apartado 1 del artículo 50 y los artículos 65 y 66 de la presente Ley”*.

SEXTO. - Mediante Acuerdo del Consejo de Administración de 20 de mayo de 2000 se delega en el Director Gerente la competencia adoptar los acuerdos de adquisición, explotación, administración, gestión y disposición sobre bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, quien ostenta además la condición de órgano de contratación de acuerdo con el artículo 20.1 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.



De acuerdo con los hechos y fundamentos de derecho expuestos, y a propuesta de la Secretaría General de la Agencia de Vivienda Social, se dicta la siguiente

RESOLUCIÓN

ÚNICO. - ACORDAR EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE DOS PARCELAS SITAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID, “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS AL ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB).

Madrid, a la fecha de la firma

PROPUESTA ELEVADA POR EL
SECRETARIO GENERAL

EL DIRECTOR GERENTE

D. Raúl Cepedano Fernández

Eusebio González Castilla



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **103670645062072141121**