

---

## **SEGUNDO PROGRAMA DE CESIÓN DE SUELO EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE.**

### **1. ANTECEDENTES DEL PRIMER PROGRAMA DE CESIÓN DE SUELO EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE.**

Con fecha de 21 de octubre de 2021, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid acordó:

*“PRIMERO.- Aprobar el Programa de cesión de suelo en régimen de derecho de superficie con destino a la promoción de viviendas en alquiler asequible, que se incorpora como anexo (en adelante PROGRAMA).*

*SEGUNDO.- Declarar, conforme a lo previsto en el artículo 176 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de interés social la actuación que se contiene en el Programa de cesión de suelo en régimen de derecho de superficie con destino a la promoción de viviendas en alquiler asequible”.*

Mediante la aprobación y desarrollo de dicho PROGRAMA el Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, abordó una iniciativa de interés social consistente en la puesta en el mercado, mediante la figura del derecho de superficie por plazo de 45 años, de suelo destinado a uso residencial libre para la promoción y construcción por los adjudicatarios, en un total de 25 parcelas, de un número aproximado de 2000 viviendas en régimen de alquiler asequible.

Con dicha actuación municipal de interés social se pretendía facilitar el acceso a la vivienda de determinados estratos socioeconómicos que, por sus ingresos familiares, vienen padeciendo subidas del alquiler residencial en el mercado libre de Madrid en porcentajes superiores al incremento de las rentas familiares medias en los últimos años.

Ante esta circunstancia, el desarrollo por los promotores inmobiliarios de viviendas de renta asequible sobre suelo puesto a disposición por el Ayuntamiento se dirigía a un amplio sector de población con rentas familiares medias, aunque vulnerable ante las dinámicas del mercado.

Los precios de la renta asequible, aun siendo siempre inferiores en comparación con los existentes en el mercado libre de alquileres de cada ámbito, se corresponderían con diferentes niveles de renta según los precios de la vivienda en cada sector de la ciudad, facilitando el acceso al alquiler residencial de un amplio sector de población en función de su nivel de ingresos familiares.

Con la implementación de este primer PROGRAMA de suelo municipal, el Ayuntamiento de Madrid abordó los siguientes OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Contribuir a moderar el esfuerzo económico familiar (porcentaje de esfuerzo por hogar) necesario para el acceso al mercado de alquiler residencial.

- Incorporar la inversión privada a las iniciativas municipales en materia de suelo, aumentando así la oferta de vivienda asequible y generando nueva actividad en el sector inmobiliario.

El PROGRAMA marcó las directrices generales, que serían posteriormente objeto de concreción y plasmación en los expedientes de contratación, en los que quedaron definitivamente fijados los términos de las diferentes licitaciones mediante los correspondientes pliegos de condiciones administrativas particulares del concurso, los pliegos de prescripciones técnicas del mismo, así como las memorias justificativas y los informes técnicos precisos para la licitación.

Como desarrollo de esta iniciativa, con fecha 7 de junio de 2022 se convocó el "Concurso para la adjudicación a título oneroso de los derechos de superficie por plazo de 45 años a constituir sobre las parcelas municipales integrantes de los lotes identificados como 1, 2, 3, 4 y 5 para su edificación y destino a alquiler asequible", correspondiente al expediente con referencia 711/ 2021/17755.

Este concurso ya ha sido licitado en ejecución del primer Programa, habiéndose propuesto su adjudicación.

## **2. PLANTEAMIENTO**

Una vez licitado el PRIMER PROGRAMA de vivienda en alquiler asequible, el Ayuntamiento de Madrid continua su política de vivienda asequible mediante la formulación de un SEGUNDO PROGRAMA de cesión, en régimen de derecho de superficie, de suelo calificado por el planeamiento de vivienda libre con destino a la promoción de viviendas en alquiler asequible; todo ello, con los mismos OBJETIVOS ESTRATÉGICOS del PRIMER PROGRAMA:

- Contribuir a moderar el esfuerzo económico familiar (porcentaje de esfuerzo por hogar) necesario para el acceso al mercado de alquiler residencial.
- Incorporar la inversión privada a las iniciativas municipales en materia de suelo, aumentando así la oferta de vivienda asequible y generando nueva actividad en el sector inmobiliario.

Efectivamente, este nuevo programa responde al mismo interés social, con los mismos objetivos estratégicos municipales y los mismos fundamentos urbanísticos, técnicos y económicos, incluyendo un total de 7 parcelas municipales integradas en un solo lote para la adjudicación de derechos de superficie por un plazo estimado de 60 años.

La determinación del plazo del derecho de superficie viene condicionada por la necesaria viabilidad económica del alquiler asequible de conformidad con la metodología desarrollada en los apartados 9 y 10 de este SEGUNDO PROGRAMA para la elaboración del correspondiente estudio económico-financiero. El indispensable equilibrio económico, directamente relacionado con la evolución experimentada por los diferentes indicadores económicos durante los dos últimos años, conlleva la extensión del plazo del derecho de superficie hasta los 60 años.

Dicho plazo se plantea de forma estimada en función de las diferentes referencias obtenidas en la fecha de formulación del PROGRAMA. No obstante, la coyuntura económica actual, marcada por las elevadas y persistentes tasas de inflación y la

evolución al alza de los tipos de interés, determinan un escenario de especial volatilidad que podrá concretarse, en el momento de la convocatoria del correspondiente concurso público, en un diferente equilibrio financiero, del que a su vez podrá derivarse un plazo específico del derecho de superficie.

Con este planteamiento, en adelante se describen los aspectos y variables de carácter urbanístico y socioeconómico que intervienen en la definición de este SEGUNDO PROGRAMA DE CESIÓN DE SUELO EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE (en adelante SEGUNDO PROGRAMA).

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS MUNICIPALES.

El conjunto de suelos objeto del derecho de superficie está compuesto por 7 parcelas integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), calificadas como vivienda libre, en situación de vacantes.

Las parcelas se localizan en cuatro distritos diferentes, con una parcela ubicada en la almendra central de la ciudad (Arganzuela), cinco parcelas ubicadas en distritos del este (Barajas y Puente de Vallecas) y una parcela localizada en el sector sur de la ciudad del sur (Carabanchel), conforme a la siguiente relación:

Nº orden	Referencia PMS	Distrito	Ámbito Urbanístico	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)
1	33714	Arganzuela	APE 02.27 Nuevo Mahou Calderón	520,70	6.520,00
2	22587	Carabanchel	API 11.12 Mercedes Arteaga	2.188,61	5.729,84
3	34126	Puente de Vallecas	APR 13.01 Sierra Toledana	919,90	3.620,00
4	34213			2.208,90	5.400,00
5	33971			1.403,88	3.250,00
6	33972			436,03	950,00
7	22015	Barajas	API 21.11 Sector Norte Corralejos	1.859,38	2.637,33
<b>TOTAL</b>				<b>9.537,40</b>	<b>28.107,17</b>

En la parcela con referencia 33714 del Patrimonio Municipal de Suelo, ubicada en el ámbito del APE 02.27 Nuevo Mahou Calderón, el planeamiento establece una edificabilidad total máxima de 6.520 m<sup>2</sup>, de los que 6.194 m<sup>2</sup> se destinan al uso cualificado residencial y los restantes 326 m<sup>2</sup> al uso cualificado de servicios terciarios.

La superficie conjunta de suelo es de 9.537,40 m<sup>2</sup>s, con una capacidad edificatoria de 28.107,17 m<sup>2</sup>e, de los que un máximo de 27.781,17 m<sup>2</sup>e se destinan al uso residencial con un número aproximado de 375 viviendas, obtenido a partir de una superficie edificada media de unos 75 m<sup>2</sup> por vivienda.

### 4.- FORMACIÓN DE LOTES.

Para la adjudicación de los diferentes derechos de superficie, en el presente programa se establece la agrupación de las 7 parcelas municipales en un único lote, al objeto de conformar un conjunto de suelos con características adecuadas para el desarrollo de

promociones residenciales equilibradas en función de la concurrencia de las siguientes variables:

- **Edificabilidad y número de viviendas**

El volumen edificatorio se considera como una variable crítica para facilitar la viabilidad de la gestión de alquileres a largo plazo, lo que determina la formación de un único lote con una superficie edificable conjunta próxima a 30.000 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, al no limitar el planeamiento el número de viviendas en las diferentes parcelas, la dimensión del volumen edificable, junto con la composición de las promociones según diferentes tipologías edificatorias, se traduce en suficientes márgenes de flexibilidad para obtener un determinado número de viviendas o unidades de renta en función de las diferentes soluciones arquitectónicas.

- **Localización y condiciones de gestión de las promociones**

Las parcelas municipales incluidas en la convocatoria se distribuyen en cuatro distritos municipales, localizados en distintos sectores de la ciudad.

Su agrupación en un solo lote determina la localización de parcelas en entornos urbanos de diferentes grados de consolidación y características urbanísticas, incorporando un factor de equilibrio territorial al posibilitar la oferta de alquiler asequible en ámbitos con diferentes perfiles socioeconómicos.

Simultáneamente, y en relación con la optimización de las condiciones de gestión de los alquileres y de los correspondientes costes de mantenimiento, resulta obligado considerar el grado de concentración de unidades de renta derivado de la capacidad edificatoria de las parcelas y del tamaño de las promociones.

La proximidad entre las cuatro parcelas ubicadas en el APR 13.01 Sierra Toledana determina la concentración de un total de 13.220 m<sup>2</sup> edificables en un mismo ámbito urbanístico. Simultáneamente, la colindancia entre las parcelas 5 y 6 del lote (con referencias 33971 y 33972 del PMS respectivamente), favorecida con las condiciones de la edificación establecidas en la normativa urbanística, posibilita su desarrollo conjunto como una promoción única de 4.200 m<sup>2</sup> edificables.

Desde esta consideración, el lote se configura con 7 parcelas a gestionar como 6 promociones independientes, con edificabilidades entre 2.637,33 m<sup>2</sup> y 6.520 m<sup>2</sup>.

- **Tasa Interna de Retorno**

A partir del volumen de rentas máximas de alquiler fijado en este SEGUNDO PROGRAMA, se ha realizado una estimación del precio a satisfacer por los adjudicatarios en función de una determinada tasa de retorno estimada como adecuada para la viabilidad económica de las promociones.

La agrupación de parcelas en un único lote tiene en cuenta esta referencia como condición indispensable para el equilibrio económico del conjunto, obteniéndose una tasa interna de retorno media del 6,63% (5,94%-6,85%), que se considera adecuada para la viabilidad económica del conjunto de las promociones.

Esta rentabilidad es, en cualquier caso, estimada y quedará fijada de manera definitiva en la correspondiente licitación para la ejecución de este SEGUNDO PROGRAMA.

## 5.- DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍAS.

Entre los aspectos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, cabe considerar la capacidad del suelo lucrativo de titularidad pública como instrumento para facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, mediante el desarrollo equilibrado y la consolidación de determinados entornos urbanos.

Desde este punto de vista, entre los objetivos asociados al programa se considera el potencial de las futuras promociones residenciales como factor de intervención en el desarrollo urbanístico de los diferentes ámbitos.

En este sentido, la adecuada distribución de las viviendas de cada promoción entre diferentes tipologías (diferenciadas en función del número de dormitorios), se posiciona como un factor estratégico para garantizar una deseable mezcla de distintos programas familiares.

Por otro lado, la distribución de las parcelas municipales entre sectores urbanos de diferentes grados de consolidación, perfil socioeconómico y características del parque residencial obliga a introducir criterios de distribución específicos en cada caso en los que, además, se tengan en cuenta la potencial demanda derivada la evolución de la estructura de hogares y el régimen de alquiler de las viviendas.

A estos efectos, para la ponderación del número de viviendas de cada tipología en cada parcela, en las bases de los correspondientes expedientes de licitación se establecerán unas horquillas o porcentajes máximos y mínimos.

Los criterios para su determinación y regulación se establecen en este SEGUNDO PROGRAMA conforme a la siguiente metodología:

- **Análisis del tamaño de hogar existente en cada ámbito, así como su previsible evolución a medio plazo.**
- **Hipótesis de distribución de viviendas por tipologías en función del tamaño de hogar.**
- **Criterios para el establecimiento de horquillas de distribución de viviendas por tipologías en las parcelas destinadas a alquiler asequible, regulando los diferentes porcentajes máximos y mínimos en función de su incidencia en el equilibrio económico de las promociones y de las pautas de evolución de la estructura de hogares a medio plazo.**

### **Análisis del tamaño de hogar existente en cada ámbito y evolución a medio plazo**

Dicho análisis se ha realizado a partir de las referencias facilitadas por la Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, a través de cuadros y tablas de elaboración propia.

Los datos correspondientes a la distribución del tamaño de hogar, establecida en función del número de personas, son referencias a nivel de barrio de fecha 1 de enero de 2021.

Los datos correspondientes a la proyección de hogares se desagregan a nivel de distrito y están referidos al periodo desde enero de 2018 a enero de 2031.

A los efectos del presente análisis, para la parcela 22015 del PMS, ubicada en el ámbito del API 21.11 Sector Norte-Corralejos, se han considerado exclusivamente los datos estadísticos del colindante barrio de Alameda de Osuna, al asimilarse más sus características (tipología residencial en vivienda colectiva, tamaño de vivienda, y estructura socioeconómica de sus residentes) a las existentes en dicho ámbito urbanístico. Dichas características son muy diferentes a las predominantes en el resto del barrio de Corralejos, en el que la tipología residencial mayoritaria es la vivienda unifamiliar, de mayor superficie y diferente tamaño y estructura de hogares.

#### Tamaño de hogar por número de miembros (enero 2021)

BARRIO	PARCELA PMS	TOTAL HOGARES	DISTRIBUCIÓN HOGARES (%)				
			1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	≥ 5 PERSONAS
IMPERIAL	33714	9.628	33,30	28,77	17,84	14,20	5,89
OPAÑEL	22587	13.209	32,19	27,40	17,31	12,55	10,55
NUMANCIA	34126 34213 33971 33972	18.371	30,49	27,39	18,09	12,32	11,71
ALAMEDA DE OSUNA	22015	7.539	21,92	29,46	21,10	19,32	8,20

#### Proyección de hogares por distritos (enero 2018/enero 2031)

DISTRITO	PARCELA PMS	EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN HOGARES EXPRESADA EN % SOBRE EL NÚMERO DE HOGARES EXISTENTES EN ENERO DE 2018					
		TOTAL DISTRITO	1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	≥ 5 PERSONAS
ARGANZUELA	33714	9,28	16,11	10,97	13,17	1,90	-18,38
CARABANCHEL	22587	10,73	23,05	9,82	5,08	7,39	-7,15
PUENTE DE VALLECAS	34126 34213 33971 33972	9,70	18,61	15,55	7,99	-1,42	-7,66
BARAJAS	22015	15,15	45,72	25,78	7,46	-10,55	-35,61

Del análisis de los datos cabe extraer las siguientes consideraciones:

- En casi todos los ámbitos los mayores porcentajes se concentran en los hogares de 1 y 2 personas, totalizando conjuntamente porcentajes superiores al 50%, con valores próximos o superiores al 60% en los barrios de Imperial, Opañel y Numancia.
- Los porcentajes de hogares de 3 y 4 personas reflejan datos sensiblemente homogéneos entre los distintos ámbitos, con valores entre el 17% y el 21% en los hogares de 3 personas, mientras que en los hogares de 4 personas el intervalo de porcentajes se amplía entre el 12% y el 19%. En ambos casos con valores máximos en el barrio de Alameda de Osuna.
- Los hogares de cinco o más personas alcanzan cifras muy inferiores sin llegar a ser residuales, con porcentajes entre el 10 y el 12% en los barrios de Opañel y Numancia,

mientras que dichos porcentajes se reducen hasta valores cercanos al 6% y al 8% en los barrios de Imperial y Alameda de Osuna, respectivamente.

- La proyección a medio plazo, analizada a nivel de distrito en función de los incrementos o decrementos porcentuales del número de hogares sobre el número existente en cada caso en enero de 2018, refleja en todas las situaciones un mayor porcentaje de incremento en el número de hogares de una persona, llegando a valores del 46% en el caso de Barajas.
- En los hogares de 2 personas se advierten incrementos irregulares, destacando de nuevo el caso de Barajas, donde vuelve a producirse un incremento de casi el 26%, y los casos de Arganzuela y Carabanchel, con valores inferiores muy próximos al incremento medio del distrito.
- En los hogares de 3 personas, la tendencia dominante refleja incrementos sensiblemente inferiores a la media del distrito, salvo en el caso de Arganzuela, con valores sensiblemente superiores a la media y próximos a los incrementos en hogares de 1 y 2 personas.
- En hogares de 4 personas todos los incrementos son inferiores al conjunto de cada distrito, produciéndose valores negativos los distritos para hogares de 5 o más personas, con un decremento muy acusado en el distrito de Barajas.
- En términos generales la evolución apunta a una concentración en hogares de 1 y 2 personas, con la consiguiente disminución a medio plazo del tamaño medio de hogar, evolución especialmente acusada en el distrito de Barajas.

#### **Hipótesis de distribución de viviendas por tipologías en función del tamaño de hogar.**

- A los efectos del establecimiento de las horquillas (porcentajes máximos y mínimos de viviendas) en función del tamaño de hogar y su proyección a medio plazo, resulta determinante trasladar los indicadores disponibles (referidos al número de personas por hogar) a las diferentes tipologías de vivienda.
- Para ello, se ha elaborado una hipótesis mediante la que se establece una correlación aproximada entre tipologías de vivienda (clasificadas en función del número de dormitorios) y el número de personas que integran cada hogar, conforme se refleja en el cuadro adjunto:

NÚMERO DE PERSONAS /HOGAR	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA (%)		
	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	≥ 3 DORMITORIOS
1 persona	60	30	10
2 personas	50	40	10
3 personas	0	70	30
4 personas	0	50	50
5 personas	0	10	90
≥ 6 personas	0	0	100

- Aplicando este criterio de reparto a la estructura de hogares correspondiente a los datos de enero de 2021, se obtendría para cada barrio la siguiente distribución por tipologías de vivienda:

## Imperial

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	3.206	33,30	1.924	60	961	30	321	10
2 personas	2.770	28,77	1.385	50	1.108	40	277	10
3 personas	1.718	17,84	0	0	1.203	70	515	30
4 personas	1.367	14,20	0	0	684	50	683	50
5 personas	391	4,06	0	0	39	10	352	90
≥ 6 personas	176	1,83	0	0	0	0	176	100
<b>TOTAL</b>	<b>9.628</b>	<b>100</b>	<b>3.309</b>	<b>34,36</b>	<b>3.995</b>	<b>41,50</b>	<b>2.324</b>	<b>24,14</b>

## Opañel

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	4.252	32,19	2.551	60	1.276	30	425	10
2 personas	3.619	27,40	1.810	50	1.447	40	363	10
3 personas	2.287	17,31	0	0	1.601	70	686	30
4 personas	1.658	12,55	0	0	829	50	829	50
5 personas	637	4,83	0	0	64	10	573	90
≥ 6 personas	756	5,72	0	0	0	0	756	100
<b>TOTAL</b>	<b>13.209</b>	<b>100</b>	<b>4.361</b>	<b>33,01</b>	<b>5.217</b>	<b>39,49</b>	<b>3.632</b>	<b>27,49</b>

## Numancia

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	5.602	30,49	3.361	60	1.681	30	560	10
2 personas	5.032	27,40	2.516	50	2.013	40	503	10
3 personas	3.323	18,09	0	0	2.326	70	997	30
4 personas	2.263	12,32	0	0	1.131	50	1.132	50
5 personas	1.029	5,60	0	0	103	10	926	90
≥ 6 personas	1.122	6,10	0	0	0	0	1.122	100
<b>TOTAL</b>	<b>18.371</b>	<b>100</b>	<b>5.877</b>	<b>31,99</b>	<b>7.254</b>	<b>39,49</b>	<b>5.240</b>	<b>28,52</b>



## Alameda de Osuna

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	1.613	21,92	968	60	484	30	161	10
2 personas	2.168	29,46	1.084	50	867	40	217	10
3 personas	1.553	21,10	0	0	1.087	70	466	30
4 personas	1.422	19,32	0	0	711	50	711	50
5 personas	405	5,50	0	0	41	10	364	90
≥ 6 personas	198	2,70	0	0		0	198	100
<b>TOTAL</b>	<b>7.359</b>	<b>100</b>	<b>2.052</b>	<b>27,88</b>	<b>3.190</b>	<b>43,35</b>	<b>2.117</b>	<b>28,77</b>

- Del resultado obtenido cabe extraer las siguientes conclusiones:
  - La tipología mayoritaria en todas las parcelas se corresponde con la vivienda de 2 dormitorios, con los diferentes porcentajes situados en una estrecha horquilla entre el 39,49% y el 43,35%, con una media del 40,77%.
  - Las viviendas de 3 o más dormitorios arrojan en todos los casos unos porcentajes inferiores al resto de tipologías, salvo en el caso de Alameda de Osuna, donde se obtienen porcentajes prácticamente equivalentes entre viviendas de 1 dormitorio y 3 o más dormitorios.
  - Por otro lado, es en el barrio de Imperial donde se obtiene la mayor concentración de viviendas de menor tamaño (1 y 2 dormitorios), con un porcentaje conjunto del 75,86% y una diferencia superior al 10% entre las viviendas de 1 y 3 o más dormitorios.
  - En términos generales, considerando la distribución de viviendas obtenida según los datos de hogares de enero de 2021, el análisis realizado para obtener una teórica distribución de viviendas por tipología como referencia genérica previa para la determinación de las horquillas, permite establecer el siguiente patrón de distribución:
 

1 dormitorio.....	30%
2 dormitorios.....	40%
3 o más dormitorios.....	30%

### **Criterios para el establecimiento de horquillas de distribución de viviendas por tipología**

- La fijación de unos determinados porcentajes máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda en cada parcela de cara a la futura licitación se plantea en función de los siguientes objetivos:
  - Garantizar el desarrollo de promociones equilibradas como factor de diversidad y fortaleza de los diferentes ámbitos desde el punto de vista socioeconómico, estableciendo un factor de corrección frente a eventuales situaciones de vulnerabilidad en determinados entornos urbanos.

- Introducción de porcentajes de diversidad de tipos de vivienda ajustados a las proyecciones sobre la evolución del tamaño de los hogares a medio y largo plazo, posibilitando una adecuada oferta para diferentes programas familiares.
- Establecimiento de márgenes de flexibilidad suficientes para el equilibrio económico de las promociones y su adecuación a las posibles transformaciones en los modos de vida y a los cambios sobrevenidos en el programa familiar de los inquilinos, posibilitando la indispensable adecuación entre la oferta y la demanda de viviendas de alquiler asequible.
- Como respuesta a estos planteamientos, los porcentajes máximos y mínimos de viviendas no predeterminan una concreta composición de las promociones, pero garantizan unos mínimos niveles de diversidad en el perfil tipo de los futuros inquilinos y eliminan posibles distorsiones derivadas de la excesiva concentración de determinadas tipologías.
- De acuerdo con este planteamiento, para la determinación de dichos porcentajes se establece la aplicación simultánea de los siguientes criterios:
  - La suma de porcentajes mínimos de las tres categorías de vivienda en cada parcela no superará el 50% del total de viviendas de la promoción.
  - Los porcentajes máximos de una determinada tipología de vivienda no superarán en ningún caso el 70% del total de viviendas proyectado en cada parcela.
- A partir de estas variables, la determinación de porcentajes se realizará teniendo en cuenta las actuales referencias sobre el tamaño de hogar en cada barrio y las proyecciones a medio plazo sobre la evolución de la estructura de hogares.

Asimismo, considerando el régimen de alquiler de las viviendas y la mayor rotación que de ello podría derivarse, tomando como referencia el patrón de distribución de viviendas por tipología resultante del análisis de la estructura de hogares, cabrá considerar una sobreponderación del porcentaje máximo de viviendas de 2 dormitorios, modulando los porcentajes máximos de viviendas de 1 y 3 o más dormitorios en función de las específicas características de las parcelas y de sus respectivos entornos.

## **6.- CONCEPTO DE RENTA MÁXIMA DE ALQUILER.**

En los pliegos de la licitación se establecerá de forma vinculante una "renta asequible" o "renta máxima de alquiler" a repercutir por el titular del derecho de superficie a los inquilinos sobre las superficies de vivienda.

Dicha renta máxima se obtendrá como resultado de aplicar un determinado coeficiente de reducción sobre las rentas de mercado, a obtener en función de la localización de cada parcela.

Los diferentes porcentajes de minoración a aplicar en cada parcela se modulan en función del esfuerzo económico a soportar por cada familia para el alquiler de la vivienda, de forma que, mediante la aplicación de la "renta asequible", dicho esfuerzo sea similar en las diferentes localizaciones, sin perjuicio de los distintos niveles de renta de cada ámbito.

Cabe considerar, en consecuencia, que los mayores porcentajes de minoración respecto a los alquileres de mercado no se deberán producir necesariamente en los emplazamientos con rentas más bajas, sino en aquellas localizaciones en las que se identifique un mayor desequilibrio entre los precios de mercado del alquiler y la "renta media por hogar".

La determinación del "esfuerzo económico por hogar" actual se establece de forma objetiva y justificable conforme a las rentas obtenidas en el mercado libre de alquiler y la "renta media por hogar" publicada en las últimas estadísticas disponibles para los diferentes barrios y distritos de la ciudad.

Con este criterio se relaciona el coste de la vivienda en alquiler con la renta familiar, equilibrando el esfuerzo a soportar en los diferentes emplazamientos, sin perjuicio de que existan diferentes niveles de renta de alquiler en función de la ubicación de las parcelas municipales.

El objetivo del "programa de alquiler asequible" no es igualar los precios del alquiler residencial entre los diferentes sectores de la ciudad (objetivo más vinculado a la vivienda con protección pública), sino el de moderar las rentas de alquiler de la vivienda libre en la ciudad, estableciendo para los diferentes niveles de renta un esfuerzo proporcional equivalente en el acceso a la vivienda.

A partir de los valores de "renta máxima de alquiler" o "renta asequible" a establecer en las bases de licitación para cada parcela y tipología de vivienda, se obtiene una "renta ponderada por parcela" en función de la distribución de tipologías de vivienda, mediante la que quedará determinado el precio tipo de la futura licitación a satisfacer por el adjudicatario como contraprestación por el derecho de superficie.

## **7. LIMITACION DE LA RENTA DE ALQUILER.**

Tal como se indica en apartados anteriores, el propósito de la cesión del derecho de superficie en las siete parcelas municipales destinadas al uso residencial de vivienda libre en régimen de alquiler asequible es favorecer el acceso a la vivienda de amplios colectivos sociales en función de un determinado límite máximo de ingresos familiares, aliviando así la carga económica del alquiler.

Según datos del Banco de España publicados en su informe "EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA", desde que el mercado tocó suelo en el año 2013 hasta el tercer trimestre de 2019, los precios medios de alquiler en el municipio de Madrid habían experimentado una subida del 45%.

La tendencia alcista de los precios del alquiler residencial ha tenido continuidad durante los siguientes ejercicios hasta el incremento el máximo histórico en mayo de 2020. Tras la bajada de los precios experimentada durante la pandemia COVID19, con mínimo en noviembre de 2021, el alquiler residencial ha vuelto a repuntar durante el ejercicio de 2022, acumulando un incremento del 11,2% en la ciudad de Madrid hasta situarse a niveles próximos a los máximos históricos (fuente Idealista.com).

Esta evolución supone un incremento del 43,4% en el periodo transcurrido desde abril de 2013 hasta diciembre de 2022, periodo en el que el IPC ha experimentado un incremento acumulado del 16,9%.

## Calculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde **Abril de 2013** hasta **Diciembre de 2022**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	16,9

Fuente: Ine

El resultado de la asimetría entre los ingresos familiares y los precios del alquiler, experimentada de forma general en las economías avanzadas, “...ha sido una intensificación de las dificultades de accesibilidad a la vivienda residencial, concentrada en segmentos de la población con menores recursos, así como un significativo incremento del gasto en alquiler en la cesta del consumo de los hogares..”, conforme ya se ponía de manifiesto en el informe “LA INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA: UNA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL”, publicado por el Banco de España en 2020.

En la ciudad de Madrid esta coyuntura de máxima tensión en el mercado de alquiler hace que los esfuerzos medios por hogar estén en cotas muy elevadas, en especial en las localizaciones más vulnerables, alcanzando un porcentaje medio del 41,1% en el tercer trimestre de 2022, con un incremento de 6,2% puntos porcentuales respecto al año 2021 (fuente Idealista.com).

### 3T 2022 - Tasa de esfuerzo por provincias para alquilar vivienda

Comparativa tercer trimestre de 2021 y 2022

< Página 2 de 2

Provincia	Tasa esfuerzo 3T 21	Tasa esfuerzo 3T 22	Evolución
Las Palmas	37,7%	42,0%	4,2 pp
León	24,2%	25,9%	1,7 pp
Lleida	29,2%	33,7%	4,5 pp
Lugo	19,9%	21,9%	2,0 pp
Madrid	35,0%	41,1%	6,2 pp
Málaga	24,8%	29,2%	4,5 pp
Murcia	26,2%	30,8%	4,6 pp
Navarra	30,4%	33,0%	2,6 pp
Ourense	21,5%	22,4%	0,9 pp
Palencia	22,2%	24,2%	2,0 pp
Pontevedra	27,0%	30,7%	3,7 pp
Salamanca	28,3%	31,0%	2,7 pp
Santa Cruz de Tenerife	29,5%	33,4%	4,0 pp
Segovia	26,0%	31,6%	5,6 pp

En consecuencia, mediante este SEGUNDO PROGRAMA para la promoción de viviendas de alquiler asequible se propone rebajar la renta de alquiler para cada una de las tipologías de vivienda propuestas, en un porcentaje que se determinará en función del esfuerzo medio por hogar extraído de fuentes estadísticas del Ayuntamiento de Madrid y estimaciones de mercado propias.

Para la determinación de las cuantías de las rentas medias por hogar desagregadas a nivel de barrios, y ante la falta de estadísticas municipales actualizadas más allá del año

2018, se ha acudido como referencia inicial a las estadísticas del INE de 2020, en la que se reflejan las cuantías de las rentas desagregadas a nivel de secciones censales por persona.

**Resultados por municipios, distritos y secciones censales**

Madrid

Indicadores de renta media y mediana

Unidades: €

	Renta neta media por persona				COD_BAR	NOM_BAR	COD_D	NOM_DIS	RENTA
	2020	SECCIO							
<b>28079 Madrid</b>	<b>17.059</b>								
2807901001 Madrid sección 01001	25.059	01001	011	Palacio	01	Centro	25.059		
2807901002 Madrid sección 01002	17.175	01002	011	Palacio	01	Centro	17.175		
2807901003 Madrid sección 01003	18.631	01003	011	Palacio	01	Centro	18.631		
2807901004 Madrid sección 01004	28.239	01004	011	Palacio	01	Centro	28.239		
2807901006 Madrid sección 01006	23.063	01006	011	Palacio	01	Centro	23.063		
2807901007 Madrid sección 01007	19.434	01007	011	Palacio	01	Centro	19.434		
2807901008 Madrid sección 01008	20.660	01008	011	Palacio	01	Centro	20.660		
2807901009 Madrid sección 01009	20.171	01009	011	Palacio	01	Centro	20.171		
2807901011 Madrid sección 01011	18.591	01011	011	Palacio	01	Centro	18.591		
2807901012 Madrid sección 01012	16.914	01012	011	Palacio	01	Centro	16.914		
2807901013 Madrid sección 01013	14.459	01013	011	Palacio	01	Centro	14.459		
2807901014 Madrid sección 01014	17.521	01014	011	Palacio	01	Centro	17.521		
2807901015 Madrid sección 01015	18.500	01015	011	Palacio	01	Centro	18.500		
2807901016 Madrid sección 01016	19.378	01016	011	Palacio	01	Centro	19.378		
2807901018 Madrid sección 01018	19.144	01018	011	Palacio	01	Centro	19.144		
2807901019 Madrid sección 01019	20.584	01019	011	Palacio	01	Centro	20.584		
2807901020 Madrid sección 01020	17.404	01020	011	Palacio	01	Centro	17.404		
2807901021 Madrid sección 01021	17.956	01021	011	Palacio	01	Centro	17.956		
2807901022 Madrid sección 01022	17.162	01022	012	Embajadores	01	Centro	17.162		
2807901023 Madrid sección 01023	13.700	01023	012	Embajadores	01	Centro	13.700		
2807901024 Madrid sección 01024	17.135	01024	012	Embajadores	01	Centro	17.135		
2807901025 Madrid sección 01025	18.477	01025	012	Embajadores	01	Centro	18.477		
2807901026 Madrid sección 01026	21.557	01026	012	Embajadores	01	Centro	21.557		
2807901027 Madrid sección 01027	20.074	01027	012	Embajadores	01	Centro	20.074		
2807901028 Madrid sección 01028	15.721	01028	012	Embajadores	01	Centro	15.721		
2807901029 Madrid sección 01029	14.601	01029	012	Embajadores	01	Centro	14.601		
2807901030 Madrid sección 01030	13.025	01030	012	Embajadores	01	Centro	13.025		
2807901031 Madrid sección 01031	12.273	01031	012	Embajadores	01	Centro	12.273		
2807901032 Madrid sección 01032	17.146	01032	012	Embajadores	01	Centro	17.146		
2807901033 Madrid sección 01033	13.786	01033	012	Embajadores	01	Centro	13.786		
2807901034 Madrid sección 01034	11.238	01034	012	Embajadores	01	Centro	11.238		

A partir de estas referencias se han obtenido las rentas por hogar para el año 2022, aplicando los datos sobre tamaño de hogar ya considerados para la distribución de viviendas por tipologías. Dichos datos se han actualizado a su vez para los ejercicios de 2021 y 2022 aplicando un incremento anual del 1,72% obtenido de los datos del INE para la Comunidad de Madrid, del que resulta un incremento acumulado del 3,46%.

**Resultados por comunidades autónomas**
**Renta anual neta media (año anterior a la entrevista)**
**Renta por hogar por comunidades autónomas**

Unidades: €

	Renta neta media por hogar	
	2021	2020
<b>13 Madrid, Comunidad de</b>	<b>37.687</b>	<b>37.051</b>
	<b>1,72%</b>	

Como criterio general a la hora de establecer una renta por hogar estimada por parcela, se han tomado como referencia los barrios en los que se ubican los testigos de valoración a la hora de determinar la renta media atribuible a la misma, a fin de que exista una relación entre los dos parámetros económicos.

En el caso particular de la parcela 22015 PMS, la referencia para obtener la renta media por hogar se ha obtenido exclusivamente en función de los datos del colindante barrio de Alameda de Osuna, al asimilarse sus características (tipología edificatoria dominante y estructura socioeconómica de sus residentes) a la tipología de vivienda colectiva correspondiente a la vivienda de alquiler asequible.

Las rentas de mercado se calculan para cada parcela en base a un estudio de mercado significativo para cada una de las tipologías de vivienda. En caso de no existir referencias de mercado suficientes de viviendas de un dormitorio, se adoptarán los valores medios de viviendas de dos dormitorios incrementados en un porcentaje del 15%, y así sucesivamente para las restantes tipologías.

Del estudio de mercado de las rentas de alquiler, se deducen las siguientes rentas por tipología de vivienda/m<sup>2</sup> y la renta media por hogar estimada en la actualidad para cada parcela, tras el estudio parcela a parcela del barrio o barrios:

Nº ORDEN	PARCELA	RENTA 1D (€/m <sup>2</sup> c)	RENTA 2D (€/m <sup>2</sup> c)	RENTA 3D (€/m <sup>2</sup> c)	BARRIOS CONSIDERADOS	RENTA MEDIA BARRIOS (€)
1	33714	16,36	14,79	14,31	Imperial	48.299
2	22587	14,98	11,63	12,21	Opañel, San Isidro	30.972
3	34126	13,41	10,59	9,28	Numancia	28.404
4	34213	13,41	10,59	9,28		28.404
5	33971	13,41	10,59	9,28		28.404
6	33972	13,41	10,59	9,28		28.404
7	22015	12,74	10,99	11,60	Alameda de Osuna	58.899

Así mismo, del estudio de mercado de las rentas en alquiler por cada tipología de vivienda y sus superficies (obtenidas según datos de la base de datos catastral), se extrae una "renta de mercado media ponderada" en base a los porcentajes de distribución de tipologías de vivienda establecidos anteriormente para cada parcela, según el barrio en el que se ubica, resultando las cifras abajo representadas con su correspondiente renta mensual de alquiler:

Nº ORDEN	PARCELA	DISTRIBUCION MEDIA REAL BARRIOS (%)			Rn PONDERADA (€/m <sup>2</sup> c)	SUP POND M2CC	RENTA MENSUAL
		1 DORM	2 DORM	3 DORM			
1	33714	34,36	41,50	24,14	15,12	76,84	1.168,74
2	22587	33,01	39,49	27,49	12,81	69,64	897,66
3	34126	31,99	39,49	28,52	11,04	75,83	843,23
4	34213	31,99	39,49	28,52	11,04	75,83	843,23
5	33971	31,99	39,49	28,52	11,04	75,83	843,23
6	33972	31,99	39,49	28,52	11,04	75,83	843,23
7	22015	27,88	43,34	28,77	11,70	91,22	1.111,97

Por otro lado, las rentas medias ponderadas con el mix de vivienda establecido en el apartado "distribución de viviendas por tipologías" de esta memoria, en base a las estadísticas de tamaño por hogar publicadas por la Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, predominantemente en régimen de propiedad, oscilan entre los 11,12 y 15,21 €/m<sup>2</sup> construidos con elementos comunes, lo que se traduce en rentas mensuales entre 843,23 y 1.168,74 €/m<sup>2</sup> construidos con elementos comunes.

Estas rentas mensuales, respecto de la renta media estimada por hogar, arroja unos resultados de esfuerzos medios por hogar en un intervalo entre el 22% y 36% aproximadamente, situándose dicho indicador en cinco de las siete parcelas en valores próximos al 35%, evidenciando las dificultades económicas derivadas de los precios actuales de alquiler, y más especialmente en zonas donde las rentas medias por hogar son inferiores.

Nº ORDEN	PARCELA	Esfuerzo por hogar sobre renta de mercado en %	RENTA MENSUAL	Renta media hogar estimada 2022
1	33714	29,04	1.168,74	48.299
2	22587	34,78	897,66	30.972
3	34126	35,62	843,23	28.404
4	34213	35,62	843,23	28.404
5	33971	35,62	843,23	28.404
6	33972	35,62	843,23	28.404
7	22015	22,66	1.111,97	58.899

Si bien el esfuerzo por hogar máximo recomendado por el Banco de España es el 33%, lo cierto es que las cifras están lejos de la media europea, que en 2017 se situaba en el 26% (fuente eurostat statistics) y de las recomendaciones que diversos estudios estiman para un acceso cómodo a la vivienda, que debiera situarse en unos porcentajes entre el 20% y el 25% (Fuente El Confidencial).

**Housing cost overburden rate by tenure status, 2017**  
 (% share of specified population)

	Total population	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Owner occupied, with mortgage or loan	Tenant - rent at market price	Tenant - rent at reduced price or free
EU-28	10.4	5.9	4.7	26.3	13.7
EA-19	10.1	4.9	4.5	24.9	11.8
Belgium	9.1	1.9	2.8	35.9	11.9
Bulgaria	18.9	17.7	11.9	51.0	20.4
Czechia	8.7	5.0	4.3	28.3	9.0
Denmark	15.7	8.5	5.5	31.7	...
Germany	14.5	9.3	8.8	20.5	19.3
Estonia	4.8	3.2	3.4	26.6	7.3
Ireland	4.5	1.2	1.4	21.5	5.3
Greece	39.6	29.8	27.6	92.0	7.9
Spain	9.8	2.9	4.5	42.1	13.1
France	4.7	0.6	0.7	14.4	9.7
Croatia	5.8	4.9	2.8	48.6	9.4

(\*) 2016 data.  
 Source: Eurostat (online data codes: ic\_lhno07c and ic\_lhno07a)

Por tal motivo, se propone limitar las rentas de alquiler obtenidas en las parcelas municipales en un porcentaje de reducción sobre el mercado que oscile entre el mínimo del 10% y el resultante de rebajar el esfuerzo medio por hogar hasta alcanzar la cota objetivo del 25%.

Resultando las siguientes minoraciones de renta a cada una de las tipologías de vivienda propuestas, en base a los porcentajes de esfuerzo anteriormente deducidos:



Nº ORDEN	PARCELA	Esfuerzo por hogar sobre renta de mercado en %	Renta media hogar estimada 2022	Minoración sobre mercado(%)
1	33714	29,04	48.299	14
2	22587	34,78	30.972	28
3	34126	35,62	28.404	30
4	34213	35,62	28.404	30
5	33971	35,62	28.404	30
6	33972	35,62	28.404	30
7	22015	22,66	58.899	10

Las minoraciones sobre las rentas de mercado hasta alcanzar el 25% de esfuerzo medio por hogar se establecen en porcentajes que varían desde el 10% y el 14% en las parcelas sitas en los barrios de Corralejos e Imperial, y el 30% en las dos parcelas ubicadas en el barrio de Numancia, localizándose los mayores porcentajes de minoración en los dos sectores de menor nivel de renta (Opañel y Numancia).

Como resultado de aplicar los diferentes porcentajes de minoración a las rentas de mercado se obtienen las "rentas máximas de alquiler" actualizadas, cuyo importe se pormenorizará en el Pliego del futuro concurso de forma específica para cada parcela y tipología de vivienda, de conformidad con los criterios establecidos previamente en este PROGRAMA.

## 8. LIMITACIÓN DE LOS INGRESOS FAMILIARES MÁXIMOS.

Los pliegos de la futura convocatoria fijarán un "límite máximo de ingresos familiares" para el acceso a las viviendas en alquiler de renta asequible a promover por los adjudicatarios del derecho de superficie, mediante la determinación de dos escalones o cuantías máximas de ingresos, moduladas en función de los diferenciales existentes entre los niveles de renta de los sectores de la ciudad en los que se localizan las parcelas.

La específica determinación de estas cuantías se obtiene a partir de los objetivos económicos y sociales establecidos en el presente PROGRAMA para el desarrollo de este novedoso concepto de alquiler residencial y, en cualquier caso, de forma coherente con la metodología descrita en los apartados anteriores para la determinación de las "rentas máximas de alquiler", obtenidas en función de la minoración aplicada en cada parcela sobre la "renta de mercado ponderada".

En concreto, el "límite máximo de ingresos familiares" para el acceso a la vivienda de alquiler asequible se construye en función de las siguientes variables, a las que se ha hecho referencia en los anteriores apartados:

- Porcentaje de esfuerzo por hogar establecido en función de la renta media por hogar.
- Porcentaje de minoración sobre la renta de mercado ponderada resultante en cada parcela.

### CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES



A partir de estas dos referencias, las cuantías máximas de los ingresos familiares se determinan mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- **Establecimiento del IPREM vigente como módulo cuantitativo de referencia para determinar el “límite máximo de ingresos familiares” en el acceso a las viviendas en alquiler de renta asequible.**

Se establece así, como referencia, el mismo índice general utilizado por la normativa autonómica para establecer los ingresos máximos en el acceso a la vivienda con protección pública.

En la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, se actualiza el valor de este indicador, aplicando un incremento del 3,6% respecto al valor del año 2022, resultando, las siguientes cuantías:

- Mensual: **600 euros**
- Anual en 14 pagas: **8.400 euros**

- **Posibilidad de acceso a la vivienda de renta asequible de estratos socioeconómicos afectados por la subida del mercado de alquileres, pero que tienen muy difícil acceso a la vivienda de alquiler con protección pública por razón de renta o circunstancias familiares.**

- **Determinación del alquiler asequible (mensual/anual) en cada parcela como resultado de aplicar la renta ponderada de alquiler, establecida en las bases de la convocatoria por m<sup>2</sup> construido, a dos tamaños de “vivienda tipo”:**

- VIVIENDA TIPO 1: Viviendas con una superficie construida tipo de 80 m<sup>2</sup>, asimilables exclusivamente a tipologías de dos dormitorios.
- VIVIENDA TIPO 2: Viviendas con una superficie construida tipo de 95 m<sup>2</sup>, asimilables a tipologías de dos o tres dormitorios.

Las superficies construidas de ambas tipologías difieren de las “superficies ponderadas” consideradas para la determinación de la renta de alquiler asequible, por cuanto éstas son las resultantes del estudio realizado sobre viviendas existentes para obtener la “renta de mercado ponderada”, obteniéndose diferentes superficies para cada ámbito, mientras que las tipologías aquí consideradas se corresponden con “superficies tipo” obtenidas a partir de modelos teóricos de vivienda acordes con las condiciones que se establecerán en el futuro Pliego de Prescripciones Técnicas de la convocatoria y, en consecuencia, aplicables de manera uniforme a todas las parcelas.

Con independencia de la distribución de viviendas por tipologías de cada promoción (resultante de las horquillas que se determinarán en el futuro Pliego de Prescripciones Técnicas), para la determinación del “límite máximo de ingresos” se establecen las tipologías de dos y tres dormitorios como referencias mediante las que se posibilitará el acceso a la vivienda de alquiler asequible para diferentes configuraciones de unidades de convivencia, facilitando las condiciones para el desarrollo de proyectos familiares a medio y largo plazo con costes de alquiler ajustados a los porcentajes máximos de esfuerzo por hogar establecidos como objetivo estratégico de la presente iniciativa municipal.

DISTRITO	PARCELA	RENTA DE MERCADO PONDERADA euros/m2c	PORCENTAJE DE MINORACION SOBRE RENTA DE MERCADO PONDERADA	RENTA PONDERADA MINORADA euros/m2c	REFERENCIAS SOBRE SUPERFICIES PONDERADAS DE VIVIENDA		REFERENCIAS SOBRE SUPERFICIES DE VIVIENDA TIPO	
					SUPERFICIE DE VIVIENDA PONDERADA (TIPOLOGIA DE VIVIENDA)	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE VIVIENDA TIPO 1 2 dormitorios 80 m2c	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE VIVIENDA TIPO 2 2/3-dormitorios 95 m2c
ARGANZUELA	33714	15,12	14	13,00	76,84 (2 dormitorios)	998,92	1.040,00	1.235,00
CARABANCHEL	22587	12,81	28	9,22	69,64 (2 dormitorios)	642,08	737,60	875,90
PUENTE DE VALLECAS	34126	11,04	30	7,73	75,83 (2 dormitorios)	586,16	618,40	734,35
	34213	11,04	30	7,73	75,83 (2 dormitorios)	586,16	618,40	734,35
	33971	11,04	30	7,73	75,83 (2 dormitorios)	586,16	618,40	734,35
	33972	11,04	30	7,73	75,83 (2 dormitorios)	586,16	618,40	734,35
BARAJAS	22015	11,70	10	10,53	91,22 (3 dormitorios)	960,55	842,40	1.000,35

- **Modulación** del “límite máximo de ingresos familiares” en cada parcela en función del nivel de la “renta media por hogar” de cada barrio, situando dicho límite máximo en cuantías que cumplan de forma simultánea con los siguientes objetivos:
  - En todas las parcelas, el “límite máximo de ingresos familiares” deberá permitir el acceso al alquiler asequible en viviendas de los TIPOS 1 y 2 con un esfuerzo por hogar del 25%.
  - El diferencial entre el “límite máximo de ingresos familiares” y la “renta media por hogar” deberá ser positivo en la totalidad de las parcelas de menor nivel de renta, correspondientes a las ubicadas en los distritos de Carabanchel y Puente de Vallecas.
  - El “límite máximo de ingresos familiares”, como mecanismo para la regulación del acceso al alquiler asequible, deberá orientarse de forma prioritaria hacia las unidades de convivencia con menores niveles de renta, facilitando el acceso al conjunto de las parcelas de la convocatoria en porcentajes de esfuerzo por hogar inferiores al límite del 33% recomendado por el Banco de España, al tiempo que establezca limitaciones para el acceso a las parcelas de menores cuantías de alquiler a las unidades de convivencia con mayores niveles de renta.

#### CUANTÍA Y EFECTOS DEL LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES

De acuerdo con los criterios anteriores, se establecen dos niveles para el límite máximo de ingresos familiares:

**-NIVEL 1: 44.100 euros anuales, correspondientes a 5,25 veces el IPREM satisfecho en 14 pagas.**

**-NIVEL 2: 60.900 euros anuales, correspondientes a 7,25 veces el IPREM satisfecho en 14 pagas.**

Dichos niveles se determinan en función de los resultados obtenidos para las diferentes parcelas en el cuadro adjunto:

DISTRITO	PARCELA	COSTE ANUAL ALQUILER ASEQUIBLE		RENTA MEDIA POR HOGAR	RENTA NECESARIA PARA ESFUERZO POR HOGAR 25%'		RENTA NECESARIA PARA ESFUERZO POR HOGAR 33%		LIMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES		
		VIVIENDA TIPO 1	VIVIENDA TIPO 2		VIVIENDAS TIPO 1	VIVIENDAS TIPO 2	VIVIENDAS TIPO 1	VIVIENDAS TIPO 2	EUROS/AÑO	IPREM	DIFERENCIAL SOBRE RENTA MEDIA POR HOGAR (%)
ARGANZUELA	33714	12.480,00	14.820,00	48.299	49.920 59.280	5,94 7,06	37.818 44.909	4,50 5,35	60.900	7,25	26,0
CARABANCHEL	22587	8.851,20	10.510,80	30.972	31.642 35.574	3,90 4,39	26.821 31.849	3,19 3,79	44.100	5,25	42,4
PUENTE DE VALLECAS	34123	7.420,80	8.812,20	28.404	29.683 35.249	3,53 4,22	22.487 26.704	2,68 3,18	44.100	5,25	55,3
	34216	7.420,80	8.812,20	28.404	29.683 35.249	3,53 4,22	22.487 26.704	2,68 3,18	44.100	5,25	55,3
	33971	7.420,80	8.812,20	28.404	29.683 35.249	3,53 4,22	22.487 26.704	2,68 3,18	44.100	5,25	55,3
	33972	7.420,80	8.812,20	28.404	29.683 35.249	3,53 4,22	22.487 26.704	2,68 3,18	44.100	5,25	55,3
BARAJAS	22015	10.108,80	12.004,20	58.899	40.435 48.017	4,81 5,72	30.633 36.376	3,65 4,33	60.900	7,25	3,4

Del análisis de los datos obtenidos cabe extraer una serie de conclusiones en relación con los EFECTOS que resultan de la aplicación de los dos niveles del "límite máximo de ingresos familiares", mediante las que se verifica la eficacia de dicho mecanismo en relación con los objetivos estratégicos expuestos en la presente Memoria:

- Se verifica el objetivo estratégico del programa de viviendas de alquiler asequible, al situarse el correspondiente nivel del límite máximo de ingresos familiares por encima de la cuantía necesaria para acceder a viviendas de los TIPOS 1 y 2 con un esfuerzo por hogar máximo del 25%.
- El establecimiento de dos niveles para el "límite máximo de ingresos familiares" permite obtener dos efectos simultáneos relacionados con el interés social del programa:
  - Elimina el riesgo de ocupación de las parcelas con los alquileres más bajos por unidades de convivencia de mayor renta con un esfuerzo por hogar muy inferior al establecido como objetivo estratégico de la convocatoria.
  - Posibilita el acceso al alquiler asequible en todas las parcelas a unidades de convivencia con ingresos familiares encuadrados en el NIVEL 1 de dicho límite máximo.
- Las unidades de convivencia con ingresos correspondientes al NIVEL 1 del "límite de ingresos familiares" podrán tener acceso al alquiler de viviendas TIPO 1 (80 m<sup>2</sup>) en todas las parcelas con un esfuerzo por hogar inferior al 33%, situándose dicho porcentaje en valores inferiores al 25% en 6 de las 7 parcelas de la convocatoria.
- Solo en el caso de la parcela localizada en el distrito de Arganzuela, el acceso al alquiler asequible en viviendas TIPO 1 requerirá un esfuerzo por hogar del 28,3% para unidades de convivencia con ingresos familiares encuadrados en el NIVEL 1, mientras que en este mismo nivel de ingresos el acceso a las viviendas TIPO 2 en dicha parcela será viable con un esfuerzo por hogar ligeramente superior al 33% (33,6%).

- Las unidades de convivencia con ingresos inferiores a 4,5 IPREM tendrán posibilidad de acceder a viviendas de alquiler asequible Tipo 1 en 5 de las 7 parcelas con un esfuerzo por hogar inferior al 25% (solo con la excepción de las parcelas ubicadas en Arganzuela y Barajas). Con esfuerzo por hogar del 33%, dicho acceso se extiende a la totalidad de las parcelas del programa.
- La consideración simultánea de estos aspectos pone de manifiesto la eficacia del "límite máximo de ingresos familiares" como mecanismo de reequilibrio socioeconómico territorial, al posibilitar la movilidad desde los distritos del sur de la ciudad y extender el contingente de viviendas de alquiler asequible con acceso desde los niveles inferiores de rentas familiares a la práctica totalidad de las parcelas.
- Por otro lado, la modulación establecida entre las cuantías máximas correspondientes a los dos niveles del "límite máximo de ingresos familiares", permite graduar la mayor o menor amplitud del porcentaje de unidades de convivencia con posibilidad de acceso al alquiler asequible en las diferentes parcelas, en función de la relación entre las diferentes rentas familiares y la media de ingresos familiares establecida estadísticamente para cada barrio:
  - El diferencial entre "límite máximo de ingresos familiares" y la "renta media por hogar" refleja valores positivos en todas las parcelas. En las parcelas ubicadas en los distritos de Carabanchel y Puente de Vallecas dicho intervalo se sitúa respectivamente en valores del 42,4% y del 55,3% para el NIVEL 1 del "límite de ingresos familiares" (5,25 IPREM), lo que garantiza el acceso a la vivienda asequible a una gran mayoría de la población de dichos sectores.

Estos diferenciales positivos se ven reducidos al 26% en la parcela de Arganzuela para el NIVEL 2 del "límite de ingresos familiares" (7,25 IPREM), manteniéndose también en este caso el acceso de un amplio porcentaje de población como resultado de la modulación de los dos niveles del "límite máximo de ingresos familiares".
  - Por otro lado, en la parcela del distrito de Barajas, en la que se produce una significativa distorsión entre las rentas de mercado y los elevados ingresos familiares (renta media por hogar), el diferencial arroja un valor positivo del 3,4% para el NIVEL 2 de ingresos familiares, lo que viene a garantizar que en dicho sector solo podrán acceder al alquiler asequible las unidades familiares menos favorecidas, con ingresos familiares muy poco superiores a la media del sector.

La modulación de dicho acceso a través del "límite máximo de ingresos familiares" opera aquí también como factor de equilibrio de dichos ámbitos, al reducir el riesgo de expulsión de la población con menor nivel de renta.
- El diferencial existente entre los ingresos necesarios para acceder al alquiler asequible en las diferentes parcelas con esfuerzos por hogar moderados (25%-33%) y las cuantías del "límite máximo de ingresos familiares", introduce un amplio margen de flexibilidad para la configuración de las diferentes promociones residenciales al considerarlo en relación con la "renta media por hogar" obtenida en cada caso. Con ello se posibilita la oferta de viviendas con mayor tamaño que las establecidas de forma hipotética en los dos tipos considerados para la

determinación de dicho límite de ingresos, lo que favorece el desarrollo de diferentes programas familiares a largo plazo:

- En función de las "rentas minoradas ponderadas", mediante las que se establece el "coste anual del alquiler asequible", en las parcelas con NIVEL 1 del "límite de ingresos familiares" y para esfuerzos por hogar máximos del 25%, se podrán ofertar viviendas con superficies construidas máximas en torno a 100 m<sup>2</sup> en la parcela ubicada en el distrito de Carabanchel (99,6 m<sup>2</sup>), ampliándose hasta casi 120 m<sup>2</sup> en las parcelas ubicadas en el distrito de Puente de Vallecas (118,7 m<sup>2</sup>).

Estas superficies se extienden hasta unos máximos de 131 m<sup>2</sup> en la parcela de Carabanchel y de 157 m<sup>2</sup> construidos en las parcelas de Puente de Vallecas para un esfuerzo por hogar máximo del 33%.

- Paralelamente, en la parcela de Arganzuela, con Nivel 2 del "límite de ingresos familiares", podrán desarrollarse promociones con viviendas de superficies próximas a 100 m<sup>2</sup> (97,6m<sup>2</sup>) para un esfuerzo por hogar del 25% y de hasta casi 130 m<sup>2</sup> para un esfuerzo por hogar del 33%. Estas superficies se amplían a 120 y 159 m<sup>2</sup> respectivamente para esfuerzos por hogar del 25 y 33% en la parcela de Barajas, también con NIVEL 2 de ingresos familiares.
- En todos los casos, las superficies máximas obtenidas ponen de manifiesto la posibilidad de desarrollar promociones destinadas al alquiler asequible con viviendas de más de tres dormitorios, ampliando el tamaño de las unidades familiares de forma coherente con las "horquillas de distribución de viviendas por tipología" descritas en esta Memoria.

## **9. METODOLOGIA DE VALORACION DEL PAGO A SUFRAGAR POR EL LOTE**

El derecho de superficie, tal y como se establece en el art 53.1 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante Ley del Suelo, se configura como aquel que 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.

La valoración del precio tipo de la cesión de dicho derecho, se calculará en base a lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley del suelo, esto es, el valor de la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada, de forma alternativa al canon periódico.

Para estimar la viabilidad del proyecto desde el punto de vista económico, se empleará la metodología de valoración que en la actualidad contempla en España este tipo de valoraciones y que es la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Esta regulación determina que la contraprestación a satisfacer por los superficiarios debe garantizar un equilibrio económico en el total del proyecto a desarrollar, tal y como se analizará en el estudio económico que formará parte del expediente de licitación.

## 10. DETERMINACION DE LA TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R) ESTIMADA A APLICAR AL PROGRAMA.

Del análisis del proyecto se ha deducido que, en esencia, hay dos tipos de explotación que podrían considerar los interesados en realizar una promoción de este tipo en una colaboración público-privada:

1. Promotores correspondientes a dos negocios, que realmente van a estar representados normalmente por dos personas jurídicas, aunque, dependiendo de su objeto social podrían ser efectuadas ambas actividades por una misma empresa. Una, la promotora inmobiliaria, que en realidad promueve la actuación al inicio y se encarga de la construcción del edificio, soportando el riesgo promotor de la misma, y una segunda persona jurídica, identificada como un fondo tenedor o un gestor, que una vez realizado el edificio por la primera es la que gestiona el alquiler de las viviendas durante el periodo que se establece para el derecho de superficie.
2. Promotores únicos que se encargan tanto de realizar la construcción del edificio como la gestión de los alquileres durante la duración del derecho de superficie, gestores o patrimonialistas.

A la hora de establecer el supuesto de único explotador del punto 2, se subdivide a efectos de determinar la rentabilidad esperada por el inversor único, en los mismos dos procesos del punto 1, cuyas rentabilidades correspondientes a dos negocios son fácilmente calculables.

La rentabilidad reconocida a la actividad promotora se establece con una TIR entre el 18% que establece la ORDEN ECO y el 20%.

En cuanto a la rentabilidad de la actividad de alquiler de vivienda, conforme a los datos la rentabilidad inicial bruta media (Gross Initial Yield) publicados por Tinsa, Urban Data y Fotocasa, se han obtenido los siguientes valores de yield media en los diferentes distritos en los que se ubican las parcelas:

PARCELA	DISTRITO	YIELD media
33714	ARGANZUELA	4,33%
22587	CARABANCHEL	5,93%
34126	PUENTE DE VALLECAS	6,83%
34213		6,83%
33971		6,83%
33972		6,83%
22015	BARAJAS	4,33%

Considerando que el valor de la yield varía para cada parcela en función del Distrito en el que se ubique, y entendiendo que hay activos de menor riesgo que otros en base a su localización, en cada parcela debe asumirse una yield y, a su vez, TIR distinta.

La rentabilidad inicial bruta se define como la ratio que relaciona las rentas percibidas durante el primer año de la promoción y el valor en venta de la misma.

Por lo tanto, a efectos de determinar una T.I.R adecuada para la actividad del alquiler durante el plazo del derecho que fuese compatible con la que pueda esperar un promotor para el desarrollo de la presente promoción, y dado que la vida útil de un edificio de viviendas según la Orden Eco es de 100 años, se plantea la realización de un ejercicio previo teórico de actualización de rentas con la máxima ocupación para un determinado valor de edificio y renta en alquiler relacionados con la yield seleccionada como dato, considerando el cash-flow de una hipotética promoción en alquiler a dichos años, donde el posible promotor adquiere un edificio para desarrollar esta actividad.

En dicho cashFlow, no se consideran gastos de financiación, estableciéndose una TIR sin apalancamiento, antes de impuestos, debido a las múltiples fórmulas de financiación, con recursos propios o ajenos, que podrían establecerse por cada inversor.

Se pretende justificar con este análisis el cálculo de la TIR de la explotación con una determinada yield y condiciones de explotación, que se asumirá para el negocio del inversor final durante el derecho de superficie, y que este no vea mermada su rentabilidad por el propio sistema de limitación de rentas y plazos establecidos en la cesión del derecho de superficie.

Una vez calculada la TIR correspondiente a la actividad de alquiler para cada proyecto, la propuesta de valoración consiste en proyectar el cashflow real de la actividad de alquiler en el plazo de 60 años previsto de forma estimada para el derecho de superficie, conforme al cual se estiman 30 meses aproximadamente hasta la finalización del edificio, licencia de primera ocupación e inicio de la explotación y, por tanto, 57 años y medio de explotación estimada.

En cuanto a los ingresos de la explotación, se estima una ocupación del 95% durante los años de explotación en alquiler, salvo el primer año de explotación, para el cual se estima un 40% de inicio.

En la actividad de alquiler durante 57años y medio, para una TIR determinada en la gestión del alquiler, se determina cuál es el valor máximo que un gestor podrá sufragar por el derecho de superficie cuando el teórico promotor se lo transmita.

Así, y por el método residual dinámico a 3 años, se procederá a deducir el importe que el promotor podrá alcanzar en el pago del derecho de superficie sobre el suelo, a fin de obtener una TIR del 18-20% y un valor en venta equivalente al valor de adquisición del inversor ya calculado.

El resultado total del proyecto en un único estudio económico financiero extendido a los 60 años de vigencia estimada para el derecho de superficie, arroja datos de TIR suficientes a cada uno de los inversores del proyecto, y para el hipotético desarrollador patrimonialista que optara por promover y gestionar con una entidad jurídica, tanto para cada parcela como en el global del lote, próximos al 6,60% no apalancada, antes de impuestos.

Los ingresos y gastos estimados para cada actividad son los siguientes:



---

## **1.- Estudio de los ingresos por rentas de viviendas, garajes y usos terciarios en alquiler**

Las parcelas incluidas en el programa se destinan únicamente, con carácter general, a su explotación mediante el alquiler de viviendas y garajes.

No obstante, como resultado del análisis pormenorizado de las características de las diferentes parcelas de este SEGUNDO PROGRAMA, en la parcela con referencia 33714 PMS ubicada en el APE 02.27 Mahou-Calderón se identifica la necesidad de destinar necesariamente parte de la edificabilidad máxima a usos terciarios, conforme a lo establecido por el planeamiento.

Considerando esta particularidad a los efectos de realizar el correspondiente estudio económico-financiero, para la determinación de los ingresos derivados del alquiler es preciso calcular, por el método de comparación, una renta media para los diferentes usos, seleccionando posibles comparables en el entorno más cercano posible de cada parcela objeto de valoración.

Para cada una de las parcelas que integran el programa es necesaria la realización de un específico estudio de mercado con justificación de la procedencia y número de las muestras, así como el resultado del cálculo de valoración de las rentas de mercado, tanto de cada una de las tipologías de vivienda como de garajes.

A efectos del cálculo de los ingresos del estudio económico financiero, se establece la obtención de una renta ponderada de vivienda de cada parcela, en base a un mix de viviendas tal que, en cumplimiento de los porcentajes máximos y mínimos a regular específicamente en el futuro pliego de prescripciones técnicas para cada tipología de vivienda, suponga la mayor rentabilidad posible para el cesionario, siguiendo el principio de mayor y mejor uso.

Los usos de garaje y de servicios terciarios se consideran de comercialización libre en los que no se van a aplicar las minoraciones de rentas, reservadas exclusivamente para facilitar el acceso a la vivienda por determinados segmentos de la población. En las superficies destinadas a ambos usos sólo se establece como condición la propia limitación de la renta establecida en función de las referencias de mercado.

En cuanto a la superficie de explotación estimada de garaje, el cálculo únicamente tendrá en cuenta la superficie en base a la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento que establezca el planeamiento en cada caso.

Dado que una de las finalidades que se establecen por el Ayuntamiento de Madrid en estas promociones es la disminución de la renta respecto al mercado, los ingresos definitivos a considerar en la actividad de alquiler serán los correspondientes a las superficies de referencia, deduciendo el importe de las rentas de mercado ponderadas estimadas en el porcentaje de minoración resultante del estudio de esfuerzo por hogar previo.

A efectos del estudio económico financiero, tanto los ingresos como los gastos se referirán a la edificabilidad de la parcela, de forma que las rentas en base a la superficie catastral, en €/m<sup>2</sup> construidos con elementos comunes (€/m<sup>2</sup>cc), se corrijan con un porcentaje que lo haga equivalente a un valor en €/m<sup>2</sup> edificable (€/m<sup>2</sup>e).

Si bien, dado que la superficie alquilable del edificio realmente es la construida con comunes del edificio y no sólo la computable (que es la que se establece por el planeamiento), se han analizado promociones dentro de licencias decretadas por el



Ayuntamiento de Madrid, tanto para promociones de nuevo desarrollo como promociones entre medianerías, de diversa tipología edificatoria.

Como resultado de dicho análisis se han obtenido diferentes porcentajes de desfase entre una y otra superficie, con medias situadas en el 10% en las parcelas 1, 2, 3 4, 5 y 6, y en el 15% en la parcela 7 del Lote.

En consecuencia, y sólo a efectos de cálculo, dado que los mismos se siguen realizando con la superficie computable, la renta ponderada de cálculo será aumentada en el porcentaje obtenido en cada caso.

Se estima una inflación constante del 1,5% anual.

## **2.- Gastos de la promoción**

### **GASTOS FIJOS:**

#### GASTOS DE MANTENIMIENTO.

Al objeto de incorporar en la hipótesis de cálculo unas referencias pormenorizadas de gastos ajustadas a las cuantías de los diferentes conceptos a soportar por los adjudicatarios, se han considerado los siguientes conceptos, cuyas cuantías podrán ser en su caso actualizadas en las bases de los correspondientes expedientes de licitación en función de la evolución de los precios de los diferentes servicios:

- Estimación de los gastos de conservación y mantenimiento de los edificios según la referencia de la EMVS, actualizados según la evolución del IPC a diciembre de 2022.  
En los edificios gestionados por la EMVS en alquiler se estiman unos costes de mantenimiento anual de las edificaciones de 23,89 €/m<sup>2</sup>e, sin considerar gastos asumibles en zonas comunes tales como jardinería, piscina, conserje, mantenimiento de la urbanización, etc, propios de otro tipo de promociones.
- Desglose y cuantificación de los restantes gastos de las promociones correspondientes a servicios comunitarios, tomando como referencia el Modelo Económico del "Plan Vive" de la Comunidad de Madrid (cuyas promociones permiten establecer una referencia ajustada a las características de las parcelas municipales), actualizados según la evolución del IPC a diciembre de 2022.

La aplicación de las cuantías correspondientes a los diferentes conceptos se aplicará en cada parcela en función de su superficie y de las específicas características de las posibles promociones resultantes.

Como superficie de cada promoción se considerará la superficie realmente construida, obtenida como resultado de multiplicar la edificabilidad máxima establecida en el planeamiento por el correspondiente coeficiente de desfase.

- Desarrollo conjunto de las parcelas 5 y 6 del lote (referencias 33971 y 33972 del PMS respectivamente) como una promoción única a efectos de su caracterización en función del tamaño de la urbanización y de nivel de servicios.

#### Referencias del Plan VIVE

De la actualización de los diferentes costes reflejados en el Plan Vive para los diferentes conceptos se obtienen las siguientes cuantías según el tamaño de la promoción:

TAMAÑO URBANIZACIÓN (Mínimo m2-Máximo m2)	COSTE ANUAL CONSERJE	COSTE ANUAL LIMPIEZA	COSTE ANUAL GARAJE	COSTE ANUAL ENERGIA Y AGUA	COSTE ANUAL PISCINA	COSTE ANUAL GIMNASIO	COSTE ANUAL JARDINERIA	COSTE ANUAL VARIOS E IMPREVISTOS
T1 (29.999-45.832)	167.684	102.505	4.504	54.048	53.499	6.756	42.788	24.291
T2 (16.666-29.998)	167.684	68.337	3.378	33.780	39.987	5.405	31.528	19.532
T3 (10.000-16.665)	69.868	58.575	2.815	23.646	39.987	4.054	18.016	12.086
T4 (8.333-9.999)	34.934	34.168	1.689	13.512	30.979	2.702	9.008	7.194
T5 (6.666-8.332)	24.406	24.406	1.126	9.458	27.600	2.702	6.756	5.498
T6 (5.000-6.665)	24.406	24.406	1.126	6.756	25.912	2.702	6.418	5.093
T7 (3.333-4.999)	0	14.835	788	5.743	0	0	0	1.491
T8 (1.250-3.332)	0	10.050	676	5.405	0	0	0	1.144

### Caracterización de las promociones

En función de la capacidad edificatoria de las parcelas y de las características de las posibles promociones residenciales a desarrollar, se establece la siguiente caracterización de las diferentes promociones mediante la asignación de un determinado tamaño de urbanización y nivel de servicios.

Nº ORDEN	IPMS	EDIFICABILIDAD TOTAL (VL + TERCARIO)	SUP CONSTRUIDA (coef x edificabilidad)	TAMAÑO URBZ	PISCINA	GIMNASIO	JARDINERIA
1	33714	6.520,00	7.172,00	T5	NO	SI	NO
2	22587	5.729,84	6.302,82	T6	SI	SI	SI
3	34126	3.620,00	3.982,00	T7	NO	NO	NO
4	34213	5.400,00	5.940,00	T6	SI	SI	SI
5 y 6	33971 33972	4.200,00	4.620,00	T7	NO	NO	NO
7	22015	2.637,33	3.032,93	T8	NO	NO	NO

### Costes resultantes por parcela

PARCELA	1	2	3	4	5 y 6	7
GASTOS MANTENIMIENTO €	155.736	136.886	86.482	129.006	100.339	63.006
CONSERJE	24.406	24.406	0	24.406	0	0
LIMPIEZA	24.406	24.406	14.835	24.406	14.835	10.050
GARAJE	1.126	1.126	788	1.126	788	676
ENERGIA Y AGUA	9.458	6.756	5.743	6.756	5.743	5.405
PISCINA	0	25.912	0	25.912	0	0
GIMNASIO	2.702	2.702	0	2.702	0	0
JARDINERIA	0	6.418	0	6.418	0	0
VARIOS E IMPREVISTOS	5.498	5.093	1.491	5.093	1.491	1.144
<b>TOTAL</b>	<b>223.359</b>	<b>233.705</b>	<b>109.339</b>	<b>225.825</b>	<b>123.196</b>	<b>80.281</b>

### GASTOS POR IBI

La cuantía del IBI se obtiene por aplicación del vigente porcentaje del 0,4560% del valor catastral, deducido a partir de los valores de la ponencia vigente del 2011 y el coeficiente de mercado 0,5, estableciendo en los dos primeros años un IBI correspondiente al suelo y a partir del tercer año, el IBI de la edificación al completo.

De conformidad con lo regulado en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, dicho concepto es repercutible sobre el arrendatario, por lo que en el "estudio económico-financiero" se ha considerado la imputación del IBI correspondiente al suelo al titular del derecho de superficie durante los dos primeros años, y el IBI correspondiente a la edificación al completo a los arrendatarios del alquiler asequible a partir del tercer año y durante el resto del plazo de vigencia del derecho de superficie.

No obstante, el presente SEGUNDO PROGRAMA no predetermina de forma vinculante el criterio de imputación de dicho concepto entre los adjudicatarios del derecho de superficie y los inquilinos de las viviendas de alquiler asequible, debiendo regularse de forma específica en las bases de los correspondientes expedientes de licitación.

### **GASTOS VARIABLES:**

No se determinan costes financieros, estableciéndose un coste de licitación de 3.500 € para el promotor.

### **3.- Inversión**

#### **COSTES DE CONSTRUCCIÓN.**

En los costes de construcción considerados se estiman los diferentes presupuestos de contrata por m<sup>2</sup> edificable para los diversos usos de las promociones:

- Un presupuesto de contrata (PEC) referido a la edificabilidad residencial con una cuantía estimada sobre rasante comprendida entre 1.046-1.093 €/m<sup>2</sup>e y una cuantía estimada bajo rasante y trasteros entre 536-560 €/m<sup>2</sup>e.

Para establecer este presupuesto se parte, según parcela, de unos presupuestos de contrata de 827 €/m<sup>2</sup>e sobre rasante y 423 €/m<sup>2</sup>e bajo rasante y trasteros, en los que se aplican los siguientes conceptos:

- Incremento inicial del 10%-15% según parcela, como resultado de aplicar dicho porcentaje de paso entre superficie construida y la superficie edificable establecida por el planeamiento.
  - Sobre la cantidad resultante de aplicar el porcentaje anterior, se aplica un incremento del 15% por el esperado incremento del presupuesto base derivado de las exigencias en eficiencia energética, a establecer en las bases de las licitaciones como conceptos baremables relacionados con los objetivos municipales relativos a la sostenibilidad de las edificaciones y la resiliencia de la ciudad ante los efectos del cambio climático.
- Un presupuesto de contrata (PEC) de 460 €/m<sup>2</sup>e referido a aquellas superficies destinadas o consideradas como local terciario en bruto, considerando el incremento del 10% como resultado de aplicar el coeficiente de paso entre la superficie construida y edificable en la parcela 33714, en la que se valora este uso.

Como resultado, se obtienen los siguientes presupuestos de contrata unitarios referidos a la superficie edificable de la parcela:

PARCELA IPMS	Pec €/m2e	Pec total €
33714	1.278,40	8.335.181,04
22587	1.232,26	7.060.652,64
34126	1.309,31	4.739.702,20
34213	1.309,31	7.070.274,00
33971	1.309,31	5.499.102,00
33972		
22015	1.287,60	3.395.826,11

A este coste se le suman los siguientes conceptos: honorarios facultativos, tasas de licencia y otros impuestos, así como costes relativos a otras contingencias (costes legales, costes de gestión y costes de promoción.

CONCEPTO	% SOBRE PEC
HONORARIOS	15%
ICIO Y OTROS IMPUESTOS	5%
TASAS	2%
COSTES LEGALES	2%
COSTES GESTION	5%
COSTES PROMOCION	2%
<b>COSTE TOTAL</b>	<b>31% SOBRE PEC</b>

Lo que hace un montante total en costes de construcción que oscila entre los 1.232,26 €/m2e y los 1.309,31 €/m2e, según se refleja en el siguiente cuadro:

IPMS	Coste unitario Vc (SIN ITP) €/m2e
33714	1.278,40
22587	1.232,26
34126	1.309,31
34213	1.309,31
33971	1.309,31
33972	
22015	1.287,60

#### IMPUESTOS:

Se prevé un coste por ITP del pago del 4% sobre el mismo.

No se tiene en consideración el IVA debido a las diferentes posibilidades de deducción del IVA soportado y de las múltiples variantes tributarias u operativas propias de la empresa asociadas a dicha deducción.

Habida cuenta de la situación económica actual, los anteriores ingresos y gastos determinantes de la Tasa Interna de Retorno (TIR) quedarán definitivamente determinados en el procedimiento de licitación de acuerdo con los objetivos de este PROGRAMA

## **10.- IDONEIDAD DEL DERECHO DE SUPERFICIE E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.**

El artículo 53 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSyRU) define el derecho real de superficie como aquel que “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”.

El artículo 179 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, establece por su parte que:

“1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico y constitución, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, salvo en lo que respecta a su duración, cuyo plazo máximo no podrá exceder de 75 años de conformidad con lo establecido en el artículo 180 de la esta Ley».

El artículo 51,1, del TRLSyRU establece que:

“Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”-

Conforme a lo previsto en el artículo 176 de la LSCM:

“Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

(.../...)

f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

(.../...)"

Con el presente PROGRAMA se busca incidir en el mercado inmobiliario enajenando temporalmente las parcelas durante un plazo de 60 años.

En este sentido, aparte de conseguir la construcción de estas parcelas conforme a su calificación urbanística, se logran los siguientes objetivos:

- La puesta en el mercado de un importante número de viviendas en alquiler a un precio accesible permitirá regular a la baja el precio de los arrendamientos en los entornos donde se localizan las parcelas y en el conjunto de la ciudad.
- Con la limitación del precio del arrendamiento y la garantía de que el arrendatario no superará unos ingresos familiares determinados, se produce un beneficio de interés social para un colectivo de población de clase media demandante de vivienda en arrendamiento, que en muchas ocasiones no puede acceder a una vivienda al precio de mercado en la ciudad de Madrid, pero tampoco a una vivienda protegida, de tal manera que con el presente SEGUNDO PROGRAMA se están removiendo los obstáculos que a este sector de la población le dificultan el acceso a la vivienda.
- La obligación de destino de las viviendas que se construyan a las distintas tipologías edificatorias permite garantizar el acceso a la vivienda de los distintos tipos de unidades familiares, evitando la construcción efectuada únicamente con criterios de rentabilidad y garantizando la diversidad edificatoria al servicio del interés social.
- Con la constitución de derechos de superficie sobre las parcelas objeto de este SEGUNDO PROGRAMA, esta Administración no pierde la propiedad del suelo y, a la finalización del derecho de superficie, recibirá un importante parque de vivienda que podrá en su momento destinarse a las políticas públicas en materia de patrimonio de suelo que correspondan.
- La constitución de derechos de superficie sobre las parcelas y su promoción y construcción por el adjudicatario representa así mismo una actuación de indudable interés social, puesto que permitirá a esta Administración la puesta en carga de unos suelos de su propiedad conforme a los fines previstos por el planeamiento.

Este interés social de la actuación municipal propuesta se acredita igualmente atendiendo a los destinatarios del alquiler. En este sentido, en el futuro pliego que regule las condiciones de adjudicación de los derechos de superficie quedará determinado que, una vez construidos los inmuebles:

- Los arrendatarios serán siempre personas físicas, que deben acreditar su vinculación con Madrid, ya sea por empadronamiento o trabajo.
- Estas personas físicas no podrán disponer de vivienda en propiedad en este término municipal.



- Solo podrán ser arrendatarias a la vez de una vivienda en el conjunto de parcelas de los Programas de vivienda asequible del Ayuntamiento y de parcelas pertenecientes a la EMVS.
- Finalmente, en los contratos de alquiler asequible se establecerá la imposibilidad del subarriendo.

Conforme a lo expuesto, la constitución de los derechos de superficie propuestos, cuya conveniencia y oportunidad se configura no sólo como una posibilidad legal, sino como una obligación de los poderes públicos de garantizar el acceso a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 47 de la Constitución Española, en relación con el artículo 53.3 de nuestra Carta Magna.

Con este proceso se pretende introducir a corto plazo un número estimado de 375 viviendas al mercado de alquiler a precios asequibles, de forma que puedan tener representación e incidencia en el mercado de alquiler, sobre todo en el de nueva planta.

Ello es necesario a fin de poder romper cuanto antes la excesiva tensión del mercado del alquiler y favorecer el equilibrio económico y social, reduciendo el esfuerzo de acceso a la vivienda.

La cesión del suelo municipal se produce a cambio de una contraprestación económica favorable al Ayuntamiento, en concepto de pago por la cesión del derecho, calculado sobre las bases anteriores.

Con ello se garantiza el objetivo relacionado con el interés social de este SEGUNDO PROGRAMA, dirigido a facilitar el acceso a la vivienda minorando las rentas de alquiler, y a su vez no supone una carga excesiva para la Administración actuante sino, por el contrario, un ingreso a las arcas municipales ajustado al negocio de vivienda para alquiler asequible.

La limitación del plazo estimado del derecho de superficie a 60 años, frente al máximo de 75 años establecido en la legislación vigente, tiene como finalidad el que al final del plazo del derecho revierta a la Administración una edificación de vivienda libre, con un 40 % más de vida útil y en buenas condiciones.

El hecho de que se vincule el parque de viviendas al régimen de alquiler supone que el propietario vaya a invertir en mejores materiales y tenga un gasto de mantenimiento mayor a los que se pudieran esperar en propiedad, de forma que el inmueble revertido al Ayuntamiento presumiblemente tendrá una mayor vida útil que en el caso de ceder el derecho de superficie para construir viviendas en propiedad temporal durante la vida del derecho.

En definitiva, la contraprestación que recibirá el Ayuntamiento se divide en el tiempo: en primer lugar, un pago en líquido al inicio del derecho, y más allá de los otros fines sociales que se satisfacen con la presente iniciativa, se recibirá por el Ayuntamiento de Madrid, al final del derecho de superficie, un edificio con una vida útil de 40 años que podrá seguir empleándose en la política del suelo del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a fecha de firma