

711/2021/7387

PLIEGO GENERAL DE PACTOS Y CONDICIONES ECONÓMICO ADMINISTRATIVAS REGULADORES DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y ONEROSA, DE LAS CUOTAS DE SUELO QUE CORRESPONDE A LOS TITULARES SUPERFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, ANEJOS Y GARAJES, DE PROMOCIONES CONSTRUIDAS EN PARCELAS MUNICIPALES CEDIDAS EN DERECHO DE SUPERFICIE, QUE ESTEN DESCALIFICADAS POR TRANCURSO DEL PLAZO LEGAL.

1. OBJETO

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

Anualmente, se irán incluyendo en el **ANEXO I**, las parcelas cuya descalificación, por transcurso del plazo legal desde la calificación definitiva, se haya producido a lo largo del año anterior, de acuerdo con lo indicado en el apartado 5 del presente Pliego.

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

2. RÉGIMEN JURÍDICO

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

- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Ley 3/2001 de 21 de junio, de Patrimonio Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley de suelo
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.
- Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 74/2009 de 30 de julio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid.
- Código Civil publicado en la Gaceta de Madrid por Real Decreto de 24 de julio de 1889, con su legislación vigente.
- Texto Refundido de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de fecha 8 de febrero de 1946.
- Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de fecha 14 de febrero de 1947.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbanística.
- Legislación sectorial y demás disposiciones que resulten de aplicación.

3. ORGANO COMPETENTE

La competencia para acordar la enajenación de la cuota de suelo correspondiente a cada titular superficiario de las viviendas, locales comerciales, anejos y garajes en virtud de la división horizontal de las respectivas comunidades, le corresponde al Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, al ser el órgano competente para la enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3º, punto 6.6.1.c) "Gestión Patrimonial" del Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de Organización y Competencias de Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

4. REQUISITOS PARA LA VENTA DE SUELO

Procederá la venta de suelo a las personas que tengan la consideración de titulares registrales del derecho de superficie de cada vivienda, garaje, anejos y/o locales comerciales en su caso, que hayan sido constituidos al amparo de los denominados "Plan 18.000" y 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª así como la D.E.I. (Demanda Esencial Insatisfecha), y cuyas parcelas estén incluidas en el **ANEXO I "RELACION DE PARCELAS"** del presente Pliego, con independencia de que la Comunidad de Propietarios a la que pertenezcan haya alcanzado o no acuerdo unánime de proceder a la compra de la totalidad de la parcela.

5. PRECIO DE LA ENAJENACIÓN

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

La valoración de las distintas cuotas o elementos que conforman la división horizontal se obtendrá aplicando el coeficiente de participación en la división horizontal al valor total de la parcela y tendrán vigencia por un año desde su aprobación por el órgano competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 114.5 de la LPAP.

Transcurrido un año desde la aprobación de las valoraciones de las parcelas, y por lo tanto coincidiendo con su actualización, y en los sucesivos años posteriores, se incorporarán al **ANEXO I “RELACION DE PARCELAS”**, aquellas parcelas que se hayan descalificado por transcurso del plazo legal de 30 años, durante el año anterior y hasta la fecha en que se actualicen las valoraciones, procediéndose a la aprobación de su valoración, la cual se incorporará en el **ANEXO II**, junto con la actualización de las valoraciones de las parcelas que ya estaban incluidas el año anterior.

El Pliego General de pactos y Condiciones económico-administrativas regulador de la enajenación de suelo a los titulares superficiarios, junto con los **ANEXOS I y II** indicados, se publicarán en la página web del Ayuntamiento de Madrid www.madrid.es.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS CUOTAS DE SUELO

El procedimiento para la tramitación de los expedientes administrativos para la compra de las respectivas cuotas de suelo podrá iniciarse mediante la solicitud de compra de las cuotas de suelo correspondientes, por parte de los titulares del derecho de superficie que figuren en el Registro de la Propiedad bien en su propio nombre o través de representante legal.

Asimismo, el Ayuntamiento de Madrid podrá enviar a cada titular registral una carta en la que se le ofrezca la posibilidad de adquirir la cuota de suelo correspondiente a su vivienda, garaje, trastero o local comercial, de acuerdo con la cuota o coeficiente de participación que les corresponda sobre el total de lo edificado en la escritura de división horizontal de la edificación, según información registral, con indicación de la valoración de la misma así como el resto de la documentación que se indica en los apartados siguientes.

6.1.- SOLICITUD DE COMPRA POR PARTE DE LOS TITULARES SUPERFICIARIOS

A) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

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

Presentada la solicitud de compra, se notificará al titular registral la valoración de la correspondiente cuota de suelo.

A partir de la recepción de la notificación de la valoración, los titulares superficiarios dispondrán de un plazo de dos meses para presentar la siguiente documentación:

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

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

3º.- Manifestación de la conformidad a la compra de la cuota de suelo y a la valoración notificada, que tendrá carácter de vinculante.

4º.- En aquellos supuestos en los que el titular registral vaya a actuar a través de representante, dicha representación deberá acreditarse mediante escritura de poder a favor de persona o personas con facultades suficientes para la compra venta de la cuota o cuotas, debidamente bastantado por un letrado de la Dirección General de Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, a cuyo efecto los poderes y documentos acreditativos de la personalidad serán presentados previamente en esta Unidad (C/ Montalbán, 1, 6ª planta) con una antelación mínima de 72 horas, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

5º.- Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se realizará mediante la presentación de los siguientes documentos:

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

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

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

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

6º.- Acreditación del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social, mediante la presentación de una certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

7º.- En aquellos supuestos en los que exista Acuerdo de unanimidad de la Junta de Propietarios a la compra del suelo correspondiente a sus derechos de superficie, el Presidente de la Comunidad o Mancomunidad de Propietarios deberá presentar la documentación señalada anteriormente correspondiente a cada uno de los propietarios.

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

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

Al margen de lo anterior, transcurrido el plazo de dos meses indicado, desde la recepción de la notificación sin que el titular registral del derecho de superficie presente la documentación indicada, se procederá al archivo del expediente.

B) ANÁLISIS Y VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

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

Tras el estudio de la citada documentación y comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, se requerirá al titular superficiario el pago del 5%, de la valoración notificada más el IVA correspondiente, en concepto de señal y pago a cuenta del total del precio. Dicho requerimiento se efectuará mediante la entrega a cada titular superficiario del documento ABONARÉ, que deberá hacerse efectivo efectuando el ingreso en cualquiera de las entidades bancarias colaboradoras, que figuran al dorso del mismo, en el plazo máximo de un mes desde la recepción del referido ABONARÉ. Así mismo y dentro del referido plazo, deberá presentar el documento acreditativo del pago de dicha señal.

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

C) ACUERDO DE ENAJENACION Y NOTIFICACION A LOS INTERESADOS.

Tras los trámites legales preceptivos, y una vez aprobado por el Delegado del Área de Desarrollo Urbano acuerdo de enajenación del suelo, se notificará al titular superficiario.

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

D) FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

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

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

La escritura pública de compraventa se otorgará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la notificación del Decreto del Delegado del Área de Desarrollo Urbano acordando la enajenación del suelo.

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

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

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

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

6.2.- NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES REGISTRALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El Ayuntamiento- Área de Gobierno de Desarrollo Urbano- podrá enviar a cada titular superficiario una notificación en la que se le ofrezca la posibilidad de comprar la cuota del suelo correspondiente a su vivienda, garaje, anejos y local comercial en su caso. Asimismo, se comunicará a cada titular registral el precio de la enajenación del suelo que le corresponde de acuerdo con la cuota o coeficientes de participación sobre el total de lo edificado, en la escritura de división horizontal de la edificación.

Además, en ella se contendrá la documentación a presentar, así como el resto de la información, trámites y plazos contenidos en el apartado 6.1 anterior.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN.

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

7.2.- El comprador por su parte deberá abonar el precio, gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el Registro, gastos tributarios y en general cualquier otro gasto extraordinario que se produzca como consecuencia de la venta. Igualmente, el comprador se obliga a cumplir el resto de las obligaciones que se deriven del cumplimiento del clausulado del presente Pliego.

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

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

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

7.6.- En consecuencia, con lo establecido en el apartado anterior, la enajenación por el Ayuntamiento de Madrid, a los titulares superficiarios del porcentaje del suelo que les corresponde, queda sometida a la condición resolutoria expresa de que no se produzca una transmisión de la cuota del suelo con independencia del piso, plaza de garaje o local comercial respectivo. Dicha condición resolutoria expresa se incorporará en la escritura pública de enajenación a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9, c) de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

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

8. LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

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

Es por ello que la consolidación de la plena propiedad se producirá en ese momento, para cada superficiario en su propio piso, garaje, anejo, o local comercial en su caso, quedando además el mismo constituido en idéntico régimen de propiedad horizontal que se establece ahora para la propiedad superficiaria.

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

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

8.3.- De la misma forma, para la parte adquirente la finalidad y efecto de este negocio jurídico, será adquirir las concretas cuotas de suelo que corresponden y son correlativas a cada piso, garaje, anejo o local en su caso, las cuales serán idénticas a las asignadas a cada una de estas fincas en el régimen de propiedad horizontal.

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

9. VIGENCIA DEL PRESENTE PLIEGO.

El presente Pliego General de Pactos y Condiciones Económico-Administrativas regulador de la enajenación de suelo municipal a sus titulares superficiarios, tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023, sin perjuicio de las posibles prórrogas anuales que, en su caso, se acuerden por el Ayuntamiento de Madrid.

10. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 110.3 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.