



MEMORIA RELATIVA A LA ENAJENACIÓN DE UNA VIVIENDA SITUADA EN EL NÚMERO 20 DE LA CALLE ATALAYA EN EL MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA AL ALZA.

I. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general.

La Agencia de Vivienda Social goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar, cuenta patrimonio propio y tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones (artículo 1.2 del Decreto 244/2015):

- a) *La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.*
- d) *La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo, así como la gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitos o suministros prestados en el ámbito de la Comunidad de Madrid.*

Se ha considerado innecesario para el cumplimiento de los fines de este Organismo la gestión y mantenimiento en el patrimonio de la Agencia de dicho inmueble, ya que presenta una serie de características particulares que la diferencian del resto del parque de viviendas de la AVS y que hacen que su tenencia y gestión no resulte acorde con la función de la Agencia, de promover y gestionar vivienda protegida a fin de destinarla a los sectores más vulnerables y menos recursos de la sociedad. En concreto, las varias particularidades que concurren simultáneamente en la vivienda que nos ocupan son:

- Es una vivienda libre, no protegida.
- Es una vivienda unifamiliar.



- Se encuentra ubicada en el barrio de Chamartín, aislada de otras viviendas protegidas propiedad de la Agencia de Vivienda Social.
- Es una vivienda vacía, ya que, por las particulares anteriores, no ha sido adjudicada en favor del perfil de inquilino habitual del Organismo.

Dichas características hacen que se trate de una vivienda no ajustada al objeto social de la Agencia, y en consecuencia, no resulta necesaria para el ejercicio de las funciones del Organismo, resultando procedente su subasta en aplicación de lo dispuesto en el artículo 93.1 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto: *“se enajenarán por subasta aquellos bienes inmuebles o derechos sobre los mismos que por su ubicación, naturaleza o características, sean inadecuados para atender las directrices derivadas de las políticas públicas y en particular, de la política de vivienda”*. Asimismo, de manera de específica, resulta de aplicación el apartado 2 del mismo precepto, al señalar que *“se podrá acudir a la subasta para la enajenación de los siguientes tipos de bienes inmuebles: c) Las viviendas vacías que no se inserten en grupos o conjuntos homogéneos que requieran un tratamiento jurídico singular”*.

De conformidad con lo previsto en el artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, se ha estimado oportuno convocar subasta pública para la enajenación de la vivienda situada en el número 20 de la calle Atalaya, que en la actualidad se encuentra libres de arrendatarios y cargas.

El contrato de enajenación que se licita tiene el carácter de contrato privado por lo que, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, (LCSP) queda excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Reglamento General de la Ley 33/2003, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.



Así el artículo 9.2 de la LCSP, excluye de su ámbito objetivo de aplicación *“los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, (...), que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial”,* y el artículo 6 de la Ley 3/2001, *“el patrimonio de la Comunidad de Madrid se regirá por la legislación básica del Estado, por la presente Ley, por los reglamentos que la desarrollen, por las demás normas de Derecho público que resulten de aplicación y, en su defecto, por las normas de Derecho privado civil o mercantil.”*

Su preparación y adjudicación se regirá por el contenido del pliego de condiciones, por la normativa patrimonial, antes citada, y, en lo no previsto en dicha normativa, por la legislación de contratos del Sector Público para la resolución de dudas y lagunas que pudieran presentarse. Sus efectos y extinción se regirán por el contenido del pliego de condiciones, por la normativa patrimonial, los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

El procedimiento para la enajenación es el de subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.2 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, que regula específicamente la enajenación de los bienes de carácter patrimonial, señalando que *“la enajenación de esos bienes y derechos se efectuará mediante subasta o concurso, salvo que en la presente Ley se establezca otra cosa. La subasta versará sobre un tipo expresado en dinero con adjudicación al licitador que oferte el precio más alto”;* así como de conformidad con el artículo 93 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas antes citado.

De conformidad con la normativa aplicable, se ha realizado la tasación pericial pertinente para establecer el precio tipo de salida que se ha fijado en 510.023, 56 € y se ha depurado la situación física y jurídica del inmueble.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, la enajenación de bienes patrimoniales corresponde al Consejo de Administración del Organismo pero éste, a su vez, ha delegado la competencia para adoptar los acuerdos de adquisición, explotación, administración, gestión y disposición sobre bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, en el Director Gerente, en virtud del Acuerdo del Consejo de Administración del Organismo, de fecha 23 de mayo de 2002 (BOCM de 10/06/2002 y corrección de errores de 08/07/2002). En todo caso, la enajenación de este inmueble ha sido incluido en el



Programa de Ventas de inmuebles para 2025 que aprobó el Consejo de Administración en su sesión de 17 de diciembre de 2024.

Asimismo, según lo establecido en la disposición adicional primera 2 del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, todas las delegaciones de competencias existentes a favor del Director Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid y del Director-Gerente del Instituto de Realojamiento e Integración Social se entenderán efectuadas al Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Según resulta de la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2001, de 21 de junio, antes citada, para las enajenaciones de bienes patrimoniales efectuadas por la Agencia de Vivienda Social no se precisa la declaración de alienabilidad ni los informes previos a que se refieren los artículos 50.1, 65 y 66 de la misma ley.

<p>Propuesta elevada por</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL</p> <p>Fdo.: Raúl Cepedano Fernández</p>	<p>EL DIRECTOR GERENTE</p> <p>Fdo.: Eusebio González Castilla</p>
--	---

