



MEMORIA RELATIVA A LA SUBASTA DE UNA PARCELA EN LA CALLE SAN JUAN DE LA PEÑA Nº 4, SITUADA EN EL A.P.E. 18.2 CASCO HISTÓRICO DE VILLA DE VALLECAS, MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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.*

II. La Agencia de Vivienda Social es propietaria de un solar sin edificación en la calle San Juan de la Peña nº 4, situada en el A.P.E. 18.2 Casco Histórico de Villa de Vallecas, Madrid. Se trata de la finca registral número 13928, del Registro de la Propiedad número 20 de Madrid. Está incluida en el Inventario de Patrimonio Inmobiliario de este Organismo y tiene una superficie registral de 138,72 metros cuadrados y una edificabilidad de máxima estimada de 270 metros cuadrados; cuenta con la calificación de “edificación en cascos histórico de los distritos periféricos”, N.Z. 6, nivel de usos “a”, con un uso cualificado residencial.

Debido a que la finalidad de la Agencia es la de promover vivienda con protección pública a los efectos de cumplir con su función social principal y satisfacer así la demanda de dicho tipo de



vivienda para que determinadas familias - que cumplan los requisitos necesarios - puedan acceder a su adquisición, no resulta coherente para este Organismo ni la promoción de vivienda protegida sobre suelo residencial libre ni mucho menos la promoción de residencial libre o terciario.

Con la enajenación de este tipo de inmuebles, la Agencia de Vivienda Social logra aumentar la rentabilidad de su patrimonio ya que con el producto de su venta puede contar con un remanente de fondos que destinar, bien a la promoción de vivienda con protección pública en los suelos de su propiedad que cuenten con dicha calificación, bien a abonar los costes de construcción de las promociones de vivienda protegida en marcha.

Por todo ello, la enajenación resulta conveniente para el interés público ya que permite una gestión adecuada del patrimonio propio de este Organismo, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá a la Agencia de Vivienda Social ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias.

La venta de inmuebles es, de hecho, una de las fuentes ordinarias de ingresos con las que cuenta la Agencia de Vivienda Social. Así se recoge expresamente en el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, antes citado, que en su artículo 12 *“De los medios económicos de la Agencia”* incluye: b) *“los productos y rentas de su patrimonio”*.

En relación con todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda Social, en su sesión de diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, aprobó el Programa de Enajenaciones de parcelas previstas para el año 2025 por parte de este Organismo, encontrándose incluida en el citado programa la parcela descrita anteriormente.

III. 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 registrarán por la legislación patrimonial”,* y el artículo 6 de la Ley 3/2001, *“el patrimonio de la Comunidad de Madrid se registrará 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 registrará 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 registrarán 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.

La razón de ser de la necesaria aplicación de la LCSP para resolver las dudas o lagunas que pudieran presentarse se encuentra en la garantía de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad de trato y no discriminación, que deben regir toda licitación pública.

IV. 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”.*

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 304.754,73 € y se ha depurado la situación física y jurídica del inmueble.

V. 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).

De conformidad con 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.

VI. 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 (antes Instituto de la Vivienda de Madrid) 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.

Madrid, a la fecha de la firma
EL DIRECTOR GERENTE

Fdo.: Eusebio González Castilla

