



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE LOS LOCALES COMERCIALES SITOS EN EL NÚMERO 15 DE LA CALLE MIRANDA DE ARGA DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE 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 y por el 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, modificado por el Decreto 234/2023 de 6 de septiembre.

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

- a. *La adquisición de suelo y edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.*
- b. *La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.*

II. El Capítulo IV de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, precisa el régimen jurídico del patrimonio de los Organismos Autónomos. La Ley, que diferencia entre bienes propios y adscritos, en relación a los primeros, reconoce a estos Organismos Autónomos la plena capacidad para adquirir a título oneroso o gratuito, poseer y arrendar bienes y derechos de cualquier clase; permitiendo que dichas entidades formalicen enajenaciones de bienes, siempre que las mismas formen parte de sus operaciones estatutarias y constituyan el objeto directo de sus actividades.

De esta forma, la disposición adicional primera de la citada Ley 3/2001, de 21 de junio, establece que *“las adquisiciones, explotación de bienes patrimoniales y enajenaciones realizadas por el Instituto de la Vivienda de Madrid que formen parte de sus operaciones estatutarias y constituyan el objeto directo de sus actividades no precisarán la declaración de alienabilidad ni los informes previos a que se refieren el apartado 1 del artículo 50 y los artículos 65 y 66 de la presente Ley.”*

Así, en atención a lo anterior, le corresponde a la Agencia de Vivienda Social en el marco de sus fines y competencias, entre otras, la facultad de enajenar su patrimonio.

La enajenación 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”* y g) *“los beneficios que obtenga en sus operaciones comerciales y análogas”*.

Entre los recursos que constituyen el estado de ingresos del Presupuesto del presente ejercicio se encuentran los procedentes de la enajenación de estos bienes patrimoniales, los cuales sirven de base para financiar diversas inversiones recogidas en el Presupuesto.



**III. La Agencia de Vivienda Social es propietaria de los locales descritos a continuación:**

- Local comercial nº 1, situado en el número 15 de la calle Miranda de Arga nº 15, finca registral 57476 del Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid.
- Local comercial nº 2, situado en el número 15 de la calle Miranda de Arga nº 15,, finca registral 57477 del Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid.
- Local comercial nº 3, situado en el número 15 de la calle Miranda de Arga nº 15, finca registral 57478 del Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid.
- Local comercial nº 4, situado en el número 15 de la calle Miranda de Arga nº 15, finca registral 57479 del Registro de la Propiedad número 12 de los de Madrid.

Habida cuenta que estos locales no han sido puesto en explotación desde la finalización de su construcción, y que el mantenimiento de cualquier inmueble vacío conlleva una serie de implicaciones sociales y económicas para este Organismo, con unos elevados costes de mantenimiento, conservación y propiedad que ha de asumir la Agencia de Vivienda Social, resulta conveniente para este Organismo favorecer la explotación comercial del referido inmueble, como forma económica y democrática de optimizar los recursos públicos y de prestar servicios que redunden en beneficio de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid.

Con el producto de la enajenación de inmuebles, la Agencia de Vivienda Social está en disposición de contar con un remanente de fondos que destinar al cumplimiento de sus fines propios, como puede ser bien la promoción de vivienda con protección pública en los suelos de su propiedad que cuenten con dicha calificación, bien el abono de los costes de construcción de las promociones de vivienda protegida en marcha. Además de conseguir una reducción de los costes soportados relativos a la conservación, mantenimiento y propiedad de dichos locales comerciales.

De igual forma, la enajenación resulta conveniente y oportuna para el interés público ya que permite una gestión y administración adecuada del patrimonio propio de este Organismo, ajustándose a los principios de eficiencia y eficacia y de colaboración entre las diferentes Administraciones públicas recogidos en el artículo 8.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

**IV.** El contrato de enajenación que se licita tiene el carácter de contrato civil 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 de las Administraciones Públicas, conforme a la cual se resolverán las 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.

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.

**V.** 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”*.

En igual sentido, el artículo 50.4 de la misma Ley, establece que *“la enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios se realizará, previa tasación pericial, mediante concurso o subasta pública”*. Este apartado contempla la posibilidad de enajenación directa en los casos en que el valor sea inferior a 300.000 euros, el concurso o la subasta haya quedado desierto, existieran derechos de adquisición preferente a favor de terceros o por razones excepcionales debidamente justificadas en el expediente resultara más aconsejable para los intereses patrimoniales de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, también debemos tener en cuenta el Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el Régimen de Adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular la Agencia de Vivienda Social, modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, de Consejo de Gobierno, ya que constituye la normativa específica en esta materia. En este sentido, en el artículo 1 del mencionado Decreto 74/1985, se indica que *“la adjudicación de los locales comerciales y edificaciones complementarias a que se refieren los artículos 7, apartado d) y 36 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid, se producirá mediante subasta pública (...)”*.

De conformidad con la normativa aplicable, se ha procedido a depurar la situación física y jurídica de cada uno de los referidos locales comerciales, estando inscritos en el Registro de la Propiedad, tal como se acredita con las notas simples emitidas con fecha que obra en el expediente, así como con las certificaciones catastrales de las mismas, y se ha realizado la tasación pericial pertinente por sociedad



de tasación homologada por el Banco de España, conforme consta en el expediente, para establecer el precio tipo de salida que se ha fijado para los cuatro locales en 1.212.164,51 euros

**VI.** 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.

**VII.** 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.

**VIII.** Se ha emitido informe sobre la memoria justificativa de la necesidad de la enajenación mediante subasta pública de los cuatro locales comerciales sitos en la calle Miranda de Arga, 15, por parte de la Subdirección de Administración de la Agencia de Vivienda Social, en fecha de 22 de enero de 2026.

Madrid, a la fecha de la firma.

**EL DIRECTOR GERENTE**

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CASTILLA EUSEBIO  
Fecha: 2026.01.26 15:38

**Fdo.: Eusebio González Castilla**





**III. La Agencia de Vivienda Social es propietaria de los locales descritos a continuación:**

- 

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación: **125928286666654698753**

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv>

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv>



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 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 de las Administraciones Públicas, conforme a la cual se resolverán las 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.

**V.** 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”*.

En igual sentido, el artículo 50.4 de la misma Ley, establece que *“la enajenación de bienes inmuebles y derechos inmobiliarios se realizará, previa tasación pericial, mediante concurso o subasta pública”*. Este apartado contempla la posibilidad de enajenación directa en los casos en que el valor sea inferior a 300.000 euros, el concurso o la subasta haya quedado desierto, existieran derechos de adquisición preferente a favor de terceros o por razones excepcionales debidamente justificadas en el expediente resultara más aconsejable para los intereses patrimoniales de la Comunidad de Madrid.

Por su parte, también debemos tener en cuenta el Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el Régimen de Adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular la Agencia de Vivienda Social, modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio, de Consejo de Gobierno, ya que constituye la normativa específica en esta materia. En este sentido, en el artículo 1 del mencionado Decreto 74/1985, se indica que *“la adjudicación de los locales comerciales y edificaciones complementarias a que se refieren los artículos 7, apartado d) y 36 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid, se producirá mediante subasta pública (...)”*.

De conformidad con la normativa aplicable, se ha procedido a depurar la situación física y jurídica de cada uno de los referidos locales comerciales, estando inscritos en el Registro de la Propiedad, tal como se acredita con las notas simples emitidas con fecha que obra en el expediente, así como con las certificaciones catastrales de las mismas, y se ha realizado la tasación pericial pertinente por



Fdo.: A. Yolanda Girbal Marín

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación: **1259283864606636085753**