



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA “INNECESARIEDAD” EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 49.1 DE LA LEY 3/2001, DE 21 DE JUNIO, DE PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE LOS 4 LOCALES COMERCIALES SITOS EN LA CALLE MIRANDA DE ARGA 15, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

I.- Siguiendo el planteamiento del artículo 132.3 de la Constitución, el artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (y en el mismo sentido, el artículo 131 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) exige la “innecesariedad” de los bienes patrimoniales como *conditio sine qua non* para su enajenación.

El citado artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece que *“los bienes y derechos que constituyen el dominio privado de la Comunidad de Madrid, cuando no sean necesarios para el ejercicio de sus funciones, podrán ser enajenados”*.

Con el requisito de la “innecesariedad” el legislador no ha pretendido otorgar el carácter de enajenable al bien que se desea vender (pues ya lo tiene por el mero hecho de tener la calificación de patrimonial), sino que quiere evitar que se enajenen determinados bienes patrimoniales que sean necesarios para el uso general o el servicio público, bien porque su utilización esté prevista o programada, bien porque sea conveniente conservarlos dadas sus características específicas, su ubicación, su funcionalidad o idoneidad o, porque resulte conveniente su explotación.

II.-. 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.

Los locales comerciales enumerados en el párrafo anterior no son necesarios para el cumplimiento de los fines y funciones de la Agencia de Vivienda Social, al no adecuarse plenamente a los programas de actuación y al tipo de edificaciones que este Organismo promueve y gestiona, más en consonancia con la edificación residencial de viviendas colectivas y en altura, cuyo rendimiento, explotación y gestión resultan más adecuados a los fines previstos. Tanto es así que este Organismo destina los locales de su propiedad, entre otros, a programas de arrendamiento a asociaciones y organizaciones sin ánimo de lucro o a emprendedores de la Comunidad de Madrid.



En el presente caso, los locales objeto de la presente subasta, por su gran tamaño y alto precio, no se pueden adjudicar en régimen de alquiler, por lo que, en la actualidad, se encuentran libres, vacíos y sin uso, lo que conlleva un alto riesgo de ocupación ilegal e, incluso, de vandalismo.

Es por ello que, habida cuenta 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 de los referidos inmuebles, 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.

La enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio de esta Agencia, 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.

El artículo 8.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas señala que la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

Los principios a que ha de sujetarse la gestión de los bienes y derechos patrimoniales responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía, haciendo efectiva su vocación de ser aplicados al cumplimiento de funciones y fines públicos.

Se ha previsto entre los recursos que constituyen el estado de ingresos del Presupuesto del presente ejercicio los procedentes de la enajenación de estos bienes patrimoniales, los cuales servirán de base para financiar diversas inversiones recogidas en este Presupuesto.

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, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, 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*”.

Con el producto de la enajenación de los locales enumerados anteriormente, la Agencia de Vivienda Social logra aumentar la rentabilidad de su patrimonio ya que con el producto de su venta 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 más 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.

Por todo ello, dichos inmueble resultan adecuados para ser enajenados conforme a lo previsto en el artículo 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, por lo que son susceptibles de ser objeto de un proceso de licitación, previa incoación y tramitación del oportuno expediente, ajustándose a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de estos bienes y con un precio inicial ajustado a la tasación realizada por la Sociedad Tinsa en enero de 2025 por un importe total de 1.212.164,51euros.

III.- Conforme a 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 a nombre de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. , 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 han efectuado las tasaciones periciales pertinentes por sociedad de tasación homologada por el Banco de España, conforme consta en el expediente.

La venta se regirá por la legislación de patrimonio al tratarse de un contrato civil. El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público 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 incorporeales.

Conforme a lo previsto en 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.”*

El artículo 49.2 la Ley 3/2001, 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 de la misma Ley, referido en concreto a bienes inmuebles y derechos inmobiliarios, regula los aspectos relativos al procedimiento (tasación pericial, competencia, posibilidad de exigir garantía, informes previos, etc.).

Se debe tener en cuenta también 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 (...)”*.

IV.- Se ha emitido informe sobre la memoria justificativa del cumplimiento del requisito de la “innecesariedad” para 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.

Por las razones expuestas anteriormente es posible llevar a cabo la enajenación prevista, habida cuenta de que se cumple el requisito de la “innecesariedad” contemplado en la normativa aplicable.

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





INFORME SOBRE PROPUESTA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE LA “INNECESARIEDAD” EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 49.1 DE LA LEY 3/2001, DE 21 DE JUNIO, DE PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE LOS 4 LOCALES COMERCIALES SITOS EN LA CALLE MIRANDA DE ARGA 15, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

I.- Siguiendo el planteamiento del artículo 132.3 de la Constitución, el artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (y en el mismo sentido, el artículo 131 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) exige la “innecesariedad” de los bienes patrimoniales como *conditio sine qua non* para su enajenación.

El citado artículo 49.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece que *“los bienes y derechos que constituyen el dominio privado de la Comunidad de Madrid, cuando no sean necesarios para el ejercicio de sus funciones, podrán ser enajenados”*.

Con el requisito de la “innecesariedad” el legislador no ha pretendido otorgar el carácter de enajenable al bien que se desea vender (pues ya lo tiene por el mero hecho de tener la calificación de patrimonial), sino que quiere evitar que se enajenen determinados bienes patrimoniales que sean necesarios para el uso general o el servicio público, bien porque su utilización esté prevista o programada, bien porque sea conveniente conservarlos dadas sus características específicas, su ubicación, su funcionalidad o idoneidad o, porque resulte conveniente su explotación.

II.-. 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.

Los locales comerciales enumerados en el párrafo anterior no son necesarios para el cumplimiento de los fines y funciones de la Agencia de Vivienda Social, al no adecuarse plenamente a los programas de actuación y al tipo de edificaciones que este Organismo promueve y gestiona, más en consonancia con la edificación residencial de viviendas colectivas y en altura, cuyo rendimiento, explotación y gestión resultan más adecuados a los fines previstos. Tanto es así que este Organismo destina los locales de su propiedad, entre otros, a programas de arrendamiento a asociaciones y organizaciones sin ánimo de lucro o a emprendedores de la Comunidad de Madrid.



En el presente caso, los locales objeto de la presente subasta, por su gran tamaño y alto precio, no se pueden adjudicar en régimen de alquiler, por lo que, en la actualidad, se encuentran libres, vacíos y sin uso, lo que conlleva un alto riesgo de ocupación ilegal e, incluso, de vandalismo.

Es por ello que, habida cuenta 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 de los referidos inmuebles, 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.

La enajenación resulta conveniente para el interés público permitiendo una gestión adecuada del patrimonio de esta Agencia, 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.

El artículo 8.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas señala que la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

Los principios a que ha de sujetarse la gestión de los bienes y derechos patrimoniales responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía, haciendo efectiva su vocación de ser aplicados al cumplimiento de funciones y fines públicos.

Se ha previsto entre los recursos que constituyen el estado de ingresos del Presupuesto del presente ejercicio los procedentes de la enajenación de estos bienes patrimoniales, los cuales servirán de base para financiar diversas inversiones recogidas en este Presupuesto.

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, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, 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*”.

Con el producto de la enajenación de los locales enumerados anteriormente, la Agencia de Vivienda Social logra aumentar la rentabilidad de su patrimonio ya que con el producto de su venta 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 más 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.

Por todo ello, dichos inmueble resultan adecuados para ser enajenados conforme a lo previsto en el artículo 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, por lo que son susceptibles de ser objeto de un proceso de licitación, previa incoación y tramitación del oportuno expediente, ajustándose a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de estos bienes y con un precio inicial ajustado a la tasación realizada por la Sociedad Tinsa en enero de 2025 por un importe total de 1.212.164,51euros.

III.- Conforme a 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 a nombre de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. , 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 han efectuado las tasaciones periciales pertinentes por sociedad de tasación homologada por el Banco de España, conforme consta en el expediente.

La venta se regirá por la legislación de patrimonio al tratarse de un contrato civil. El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público 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 incorporeales.

Conforme a lo previsto en 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.”*

El artículo 49.2 la Ley 3/2001, 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 de la misma Ley, referido en concreto a bienes inmuebles y derechos inmobiliarios, regula los aspectos relativos al procedimiento (tasación pericial, competencia, posibilidad de exigir garantía, informes previos, etc.).

Se debe tener en cuenta también 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





Comunidad de Madrid

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 (...)”*.

Por las razones expuestas anteriormente es posible llevar a cabo la enajenación prevista, habida cuenta de que se cumple el requisito de la “innecesariedad” contemplado en la normativa aplicable.

Por todo lo anterior se eleva la propuesta sobre la memoria justificativa de la necesidad de la enajenación, mediante subasta pública de los locales comerciales en la calle Miranda de Arga,15 a la firma del Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social.

Madrid, a la fecha de la firma.

La jefa del Área de Reordenación y Gestión Patrimonial
Firmado digitalmente por: PEDREJÓN BLANCO BEATRIZ
Fecha: 2026.01.23 11:43

Fdo.: Beatriz Pedrejón Blanco

Conforme:

La Subdirectora de Administración de la Agencia Vivienda Social
Firmado digitalmente por: GIRBAL MARIN ADELAIDA-YOLANDA
Fecha: 2026.01.23 13:08

Fdo.: A. Yolanda Girbal Marín

