



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

RESOLUCIÓN DE GERENCIA

N/REF.: 25/2025/SIPM
ASUNTO: Subasta local nº 4 Teso de los Cañones

ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE VENTA POR SUBASTA DE LOCAL COMERCIAL N° 4 EN CALLE FÉLIX DE MONTEMAR N° 10, SALAMANCA

I. Antecedentes de hecho

Primero. - La Entidad Pública empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo (E.P.E PMVU) ha tramitado procedimiento para la **enajenación por subasta** de la siguiente finca:

Finca nº 66016, CRU 37009000655726. Local comercial ubicado en la planta baja de la edificación sita en Salamanca, en el sector 30-B y en las Acciones 4 y 5 (promoción de 61 VPP) del plan General de Ordenación Urbana, recayente a las calles Licenciado Vidriera, Félix de Motemar, Oropéndola y Plaza Francisco Botello de Morales. Está identificado como **local 4**, tiene su acceso exterior por las Calles Félix de Montemar y Oropéndola y está ubicado en el portal 3 del edificio. **Tiene una superficie construida de ciento treinta y dos con cincuenta y nueve metros cuadrados.**

Forma parte de la edificación construida sobre parcela procedente de agrupación de fincas adquiridas por cesión gratuita efectuada por el Ayuntamiento de Salamanca al Patronato, en escritura otorgada el 17 de abril de 2007 ante el Ilmo. Sr. Notario D. Alberto Rodero García con el número 864.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Salamanca, en el tomo 4.684, libro 1.172, folio 55, finca 66.016, Inscripción 1^a, en virtud de escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal otorgada ante la Ilma. Sra. Notario D^a. María Paloma Sánchez y Marcos el 4 de mayo de 2007 con el número 692.

Referencia catastral 5301206TL7450A0065JS.

Segundo. - El local está incluido como bien de naturaleza patrimonial en el **Inventario de Bienes y Derechos** del Patronato referido a 31 de diciembre de 2024, aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 31 de marzo de 2025.

Tercero. - Previa la realización de los trámites pertinentes, el **Consejo de Administración del Patronato en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2025** acordó:

“PRIMERO.- Tramitar procedimiento para la adjudicación mediante procedimiento de subasta con proposición económica en sobre cerrado, del local comercial nº 4



ubicado en Calle Félix de Montemar, nº 10-14 planta baja , finca registral nº 66016 , en los términos señalados en el documento de condiciones de la enajenación.

El acuerdo de incoación del procedimiento lleva implícita la declaración de alienabilidad del bien.

SEGUNDO.- Aprobar las condiciones de enajenación de local nº 4 situado en C/ Félix de Montemar nº 10-14, Baja.

Pliego de condiciones

[15705373460017614253](#)

TERCERO.- Solicitar autorización al Excmo. Ayuntamiento para la enajenación.

CUARTO.- Anunciar la convocatoria de la subasta en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca, pagina web y tablón de edictos del Ayuntamiento de Salamanca. El plazo para presentar la solicitud, acompañada de la proposición económica, será de quince días naturales a partir del siguiente al de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.

QUINTO.- La enajenación a favor de la oferta económica más ventajosa se realizará por Resolución de Gerencia de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo.”

Cuarto. - El tipo mínimo de licitación de la subasta quedó fijado en 135.235,00 €, sin IVA.

Quinto. - El 30 de octubre de 2025 se publicó en el **Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca la convocatoria** y las condiciones para la realización de la subasta, abriéndose el plazo para la presentación de solicitudes y proposiciones económicas, del 31 de octubre al 14 de noviembre de 2025. Durante este plazo ha sido presentada **una única solicitud**.

Sexto. - El 26 de noviembre de 2025 a las 10 horas se realizó en la sede del Patronato la apertura, en acto público, del **sobre cerrado con la proposición económica**, resultando el siguiente ofrecimiento: **135.301 € sin IVA**.

Séptimo. - El artículo 18 f) de los Estatutos del Patronato sujeta a la **aprobación del Ayuntamiento** la enajenación de bienes inmuebles. El órgano competente para ello es el Alcalde, conforme a la Disposición Adicional Segunda (apartado nueve) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dado que el valor no supera el diez por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto municipal ni el importe de tres millones de euros, competencia delegada en el **Cuarto Teniente de Alcalde que el 20 de octubre de 2025 ha autorizado la venta**.

II. Normativa aplicable

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).



- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba su Reglamento general (RLPAP).
- 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 (TRLHL).
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) (para resolver dudas y lagunas).

III. Fundamentos de derecho

I.- De acuerdo con el artículo 30.2 de la LPAP, de aplicación general, “*Los bienes y derechos patrimoniales podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos*”.

El artículo 80 del TRRL establece que “*Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública. Se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario*”.

En el mismo sentido, el artículo 112, párrafo segundo, del RBEL determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, en determinadas condiciones.

Asimismo, en la normativa de régimen local está contemplada la adjudicación directa como excepción a la regla general de subasta, en supuestos concretos, por ejemplo, en el caso de parcelas sobrantes de vía pública (artículo 115 del RBEL). Y la LPAP en el artículo 137.4 también prevé con carácter supletorio la adjudicación directa en una serie de supuestos, entre ellos, cuando una subasta previa haya sido declarada desierta y no haya transcurrido más de un año desde su celebración.

II.- El bien tiene una **naturaleza patrimonial**, siendo por lo tanto **alienable**.

III.- Obra en el expediente informe del Gerente del Patronato de 25 de septiembre de 2025 que señala que “*Por las características de superficie y situación del local, y la información confirmada por la Corporación, el mencionado local no es necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación para la EPE PMVU ni para el Ayuntamiento de Salamanca en la actualidad, ni es previsible que lo sea para sus fines en los próximos años, al no estar comprendido en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación.*”

El local cuya enajenación se pretende lleva sin uso desde que finalizó la construcción del edificio del que forma parte el 4 de mayo de 2007, según informe de valoración, habiéndose intentado su enajenación por subasta en el año 2009 que quedó desierta. Tras ello, como se ha indicado, el Consejo de Administración del Patronato aprobó en el año 2011 las directrices para la concertación de negocios jurídicos sobre este y otros trece locales, y desde entonces ha estado disponible para su venta y/o alquiler, anunciado en la página web municipal, sin que ni el Ayuntamiento ni el Patronato lo hayan explotado, ni haya habido muestras de interés en su adquisición o alquiler por ninguna persona.

Lo cual justifica la **oportunidad y conveniencia de su enajenación**.

IV.- Régimen jurídico aplicable al procedimiento.

De acuerdo con el artículo 80.2 de la LBRL “*Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho privado*”. En base a esta normativa, el procedimiento para la enajenación del local se ha sujetado a los siguientes trámites:

- Determinación del valor pericial (artículo 118 RBEL).

Consta informe de valoración del Gerente del Patronato, concluyendo que el valor a efectos de establecer el tipo mínimo de licitación de la subasta es **135.235,00 €**, sin IVA.

- Depuración de la situación física y jurídica del local (artículo 113 RB y con carácter supletorio 136 LPAP).

De acuerdo con la certificación registral obrante en el expediente, de fecha 13 de agosto de 2025, constan cargas de reversión de procedencia por división horizontal como consecuencia de la cesión gratuita de la finca realizada por el Ayuntamiento a favor del Patronato, en relación con su destino a la construcción de viviendas de protección oficial; y de afección al pago del saldo resultante de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Compensación del Sector Acciones 4 y 5 del Plan General de Salamanca.

El 26 de noviembre de 2025 se ha presentado en el Registro de la Propiedad solicitud de cancelación de las cargas descritas. No obstante, el artículo 136.2 de la LPAP señala con carácter supletorio que “*(...) podrán venderse sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior bienes a segregar de otros de titularidad de quien los enajene, o en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste*”.

- Obra en el expediente:

- Certificación del Registro de la Propiedad.
- Informe de la Responsable Económica del Patronato sobre los recursos ordinarios del Presupuesto de 2025. El valor del bien no supera el 25 % de los recursos ordinarios, por lo que no es precisa autorización de la enajenación por la Comunidad Autónoma, siendo únicamente necesaria la dación de cuenta a la misma.
- Certificación de la Secretaría del Patronato del Inventario Municipal de Bienes en la que consta que el local figura inscrito en el mismo como bien patrimonial.
- De acuerdo con el artículo 6 b) de los Estatutos del Patronato, el 30 de septiembre de 2025 el Consejo de Administración del Patronato autorizó la enajenación del local, y dispuso que su adjudicación a favor de la oferta económica más ventajosa se realizará por Resolución de Gerencia.
- Resolución del Cuarto Teniente de Alcalde de 20 de octubre de 2025 autorizando la venta del local.

- Formalización. La venta se formalizará en escritura pública (artículo 113 LPAP).

- Se dará cuenta de la enajenación al órgano competente de la Comunidad Autónoma (109.1 del RBEL).

En base a lo expuesto, la Gerencia de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo **RESUELVE**:

ENAJENAR A LA PERSONA CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL 007971853F EL LOCAL COMERCIAL N° 4 UBICADO EN CALLE FÉLIX DE MONTEMAR, N° 10-14 PLANTA BAJA, POR IMPORTE DE 135.301 € SIN IVA, AL SER LA ÚNICA OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA Y CUMPLIR EL REQUISITO DE IGUALAR O SUPERAR EL TIPO MÍNIMO DE LICITACIÓN.

La venta se formalizará en escritura pública.

De la enajenación formalizada se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

EL GERENTE EN FUNCIONES



LA SECRETARIA

