De Madrid al suelo (I): el Gobierno de Almeida resolvió un 300% más de ventas de terreno público que el de Carmena

El Ayuntamiento de Madrid en la etapa de Almeida vendió un 700% más de metros cuadrados que el Gobierno de Carmena

DE MADRID
AL SUELO
C/ DEL INGENIERO TORRES QUEVEDO
AVDA. DE LA GAVIA
C/ CERRO
ANTONIO FOLGUERAS
C/ LAURIN
ALSASUA
C/ MARÍA DE MAEZTU
C/ CERRO DEL MURMULLO
C/ PARMA

Ilustración: Alejandro Mata

Por Alejandro Mata y Yuly Jara
Transparentia

19 mayo 2023 | 5 min lectura

Ayuntamiento de Madrid · José Luis Martínez-Almeida · Madrid · Manuela Carmena

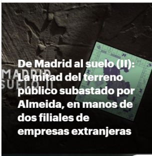
El gobierno del actual alcalde del Ayuntamiento de Madrid, **José Luis Martínez Almeida**, ha resuelto 321% más ventas de terreno público que el de la anterior alcaldesa, **Manuela Carmena**. Así lo muestran los datos extraídos por Newtral del portal de datos del consistorio madrileño en el que aparecen todas las ventas, por subasta, realizadas desde 2016 de terreno público de naturaleza patrimonial. El cálculo, por tanto, no cuenta con los primeros meses de Carmena en Cibeles. Esta información se completa con los datos del Portal de Contratación del Estado de todos los contratos patrimoniales publicados por el ayuntamiento madrileño desde 2019.

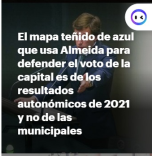
PUBLICIDAD

En total, en la etapa del actual alcalde Almeida, el consistorio ha resuelto **la venta de 59 terrenos públicos**, de naturaleza patrimonial, que suman una superficie total de 96.276 metros cuadrados, un 717% más que en la etapa de Carmena.

Mientras que, por otra parte, cuando el consistorio estaba liderado por la exalcaldesa Manuela Carmena, se resolvieron **14 enajenaciones** (ventas) con una superficie total de 11.779,42 metros cuadrados. Estos datos no tienen en cuenta los primeros cinco meses del gobierno de Carmena, ya que no aparecen en el portal del Ayuntamiento de Madrid. Además, se solicitaron al amparo de la Ley de Transparencia, pero el consistorio rechazó facilitarlos.

Más en Newtral


De Madrid al suelo (II): La mitad del terreno público subastado por Almeida, en manos de dos filiales de empresas extranjeras


El mapa teñido de azul que usa Almeida para defender el voto de la capital es de los resultados autonómicos de 2021 y no de las municipales

Nos preguntáis por el tuit de López-Rey pidiendo la dimisión de Ayuso tras el incendio del restaurante

El Ayuntamiento de Madrid asegura que el restaurante incendiado tenía licencia para cocinar

Al comparar ambos gobiernos, se puede apreciar un notable incremento por parte del último gobierno municipal, tanto en la venta de suelo público patrimonial como de metros cuadrados de superficie total.

Cerca del 45% de terrenos vendidos por el Ayuntamiento de Madrid se encuentran ubicados en Moncloa, Hortaleza y Villa de Vallecas

La Guardia Civil niega que el médico detenido en Colmenar Viejo por maltratar a sus hijos sea árabe

Qué son las Medallas de Honor de Madrid que se otorgarán a Ana Rosa Quintana y a Alaska

El informe europeo que sitúa a Madrid en primer lugar hace a la salud de sus habitantes y no a la sanidad

Claves del acuerdo que pone fin a la huelga sanitaria en Madrid

Los carteles de Madrid por el 8-M con mensajes antiabortistas están tergiversados

Cuando Almeida criticaba la gestión de Carmena por la tala de árboles en Madrid

PUBLICIDAD

Sin embargo, si se observan los metros cuadrados de superficie vendidos, los resultados son otros...

En total, el consistorio madrileño enajenó **108.056 m²** de terreno público

Si se compara esta cifra con la longitud que mide el distrito más pequeño de Madrid, Chamberí, el suelo vendido correspondería 2,3% de la superficie total del distrito madrileño

San Blas – Canillejas, es donde más m² se enajenaron. En total fueron **36.503,68 m²** de terreno público

Estos terrenos se vendieron durante el Gobierno del alcalde Almeida

Hortaleza es el distrito donde más terrenos han vendido tanto Almeida como Carmena. En total se enajenaron **26.556,79 m²** y se obtuvieron 73 millones de euros

Alrededor del 80% de metros cuadrados vendidos en el distrito de Fuencarral – El Pardo fueron subastados por Almeida

¿A quién pertenece el suelo público vendido por Carmena y Almeida?

Este suelo es patrimonial, pertenece al consistorio, por lo que los ciudadanos **no pueden hacer uso de él**. Esto sucede porque los bienes de las Administraciones públicas en general, o son bienes de dominio público, o son bienes patrimoniales.

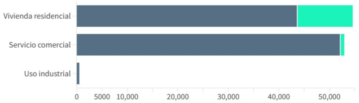
- **Los bienes patrimoniales** son bienes titularidad de las Administraciones públicas y se pueden vender, según explica Antonio Benítez, Socio Director de Administrativando Abogados.
- **Los bienes de dominio público**, son de titularidad pública, se encuentran afectados al uso general y no se pueden vender, como marca el artículo 6 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El suelo municipal del ayuntamiento tiene naturaleza patrimonial y se integra dentro de lo que se conoce como Patrimonio Público del Suelo. Y tal y como explica **Julio González**, catedrático de Derecho administrativo en la Universidad Complutense, el dinero que ingresan los ayuntamientos, a través de las subastas de suelo patrimonial, no se puede utilizar para pagar gastos corrientes, sino para pagar deudas e inversiones. Este punto se recoge en el Artículo 5 del capítulo de la Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- Desde el consistorio de Almeida aseguran a Newtral.es que durante el mandato actual todo el dinero obtenido a través de la venta de suelo público «se ha destinado a inversiones".

La gran mayoría del terreno vendido es de uso residencial

La mayor parte del suelo público subastado por Almeida y Carmena se destinó a uso residencial. En el caso del Gobierno de Almeida, de las 59 enajenaciones que resolvió su consistorio, el 81,3% de los metros cuadrados era de uso residencial, el 16,9% de servicio terciario (hoteles, locales comerciales y residencias de ancianos) y el 1,6% uso industrial. En el caso de Carmena, el 92,8% de las ventas resueltas fueron de uso residencial y el 7,1% de servicio terciario.



Enajenaciones resueltas durante el gobierno de Carmena y Almeida

Fuente: Portal de datos abiertos del Ayuntamiento de Madrid sobre enajenaciones resueltas

A Flourish chart

El Gobierno de Almeida recaudó 121 millones, más de la mitad procede de suelo público vendido en Hortaleza

En total, durante el Gobierno de Almeida se resolvió la venta de 59 terrenos públicos y con ellos se recaudó 121.609.757 euros. Más de la mitad de esta cuantía se obtuvo con la venta de ocho parcelas en Hortaleza, donde se obtuvieron 64.701.300 euros.

De estos terrenos, seis se vendieron para darles uso residencial y los dos restantes para uso de servicio terciarios (uso comercial). El terreno de mayor cuantía está situado en la calle José Antonio Coderch, número 1.

Mientras que, en la etapa de Manuela Carmena, de las 14 ventas resultas, se obtuvieron 14.239.968 euros de recaudación. En este caso, también más de la mitad de la cuantía (el 64%) procede de los terrenos patrimoniales vendidos en Hortaleza.

- Desde Newtral.es hemos tratado de extraer por distritos a cuanto se pagó el metro cuadrado en los terrenos vendidos. Sin embargo, los datos publicados por el ayuntamiento están incompletos. **En el 45% de los terrenos vendidos, no se incluye los metros cuadrados de edificabilidad** necesarios para hacer el cálculo.

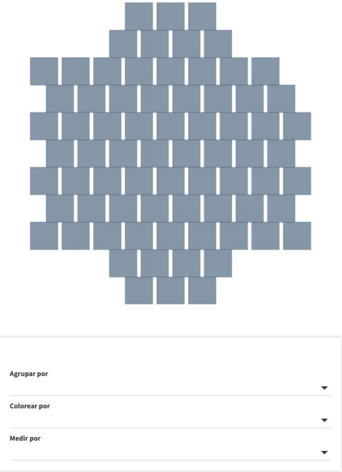
San Blas-Canillejas, el distrito donde más m² de suelo público se vendieron durante el Gobierno de Almeida

Más de la mitad de los terrenos vendidos en la etapa del Gobierno de Almeida (el 57,63%) se concentran en cuatro distritos: Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Moncloa-Aravaca y Villa de Vallecas.

Sin embargo, el distrito donde más metros cuadrados de suelo público se han vendido (36.503,68 m²) fue en el de San Blas-Canillejas, donde se enajenaron cinco parcelas para darle un uso terciario (comercial).

Terreno público del Ayuntamiento de Madrid vendido al sector privado

Ventas desde 2016 hasta 2023



Fuente: Portal de Datos del Ayuntamiento de Madrid

A Flourish survey visualization

Hortaleza y Villa de Vallecas: los distritos donde más terreno subastó Manuela Carmena

En el caso del Gobierno de Carmena, la mitad del terreno vendido, durante su mandato, se ubica en dos distritos: Hortaleza y Villa de Vallecas. De estos dos, destaca la venta de metros cuadrados en el distrito de Hortaleza donde se vendieron cerca cuatro terrenos de 6.509 m², de uso residencial.

El terreno público patrimonial se subasta, pero también se puede adjudicar directamente

Por norma general, estas enajenaciones de suelo se suelen hacer por subasta, ya que la normativa da prioridad a este sistema, aunque el artículo 137 de la ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, señala que también se puede vender por concurso o adjudicación directa, aclaran de Administrativando Abogados.

Para la adjudicación directa, se tienen que dar unos supuestos, incluidos en la ley, como por ejemplo, cuando la entidad que adquiere el inmueble es una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

*Para este reportaje se ha consultado a los expertos Juan Pedro Caro, CEO y Socio fundador de Templo Consulting y Augusto López Megías, CEO de Landex Propetch.

Metodología:

Newtral.es ha centrado este análisis en las enajenaciones de suelo patrimonial realizadas por el Ayuntamiento de Madrid. Para ello se han utilizado dos fuentes de información oficiales: el Portal de Datos del Ayuntamiento de Madrid y Perfil contratante del Ayuntamiento de Madrid.

Solo se conocen la edificabilidad en el 55% de los terrenos vendidos

*En el Portal de Datos del Ayuntamiento de Madrid se recogen ventas desde 2016. Estos datos están desglosados por localización del terreno vendido, superficie, fecha resolución, descripción de uso, precio de enajenación, Adjudicatario. En estos datos no se aportan todos los metros cuadrados de edificabilidad, ya que solo se tiene el del 55% de los terrenos vendidos.

---

1 Comentario

ANTONIO dice:
22/05/2023 a las 17:40

Privatizar, una manera de robar lo que es propiedad de los ciudadanos. A todo el mundo le parece "normal", lo que no es más que un robo. Sin embargo, si expropias una propiedad privada (incluso aunque antaño fuese pública), nos llevamos las manos a la cabeza porque atenta contra la "propiedad privada". ¿Por qué la "propiedad privada" es sagrada, pero la pública se puede saquear?

Responder

¿Quieres comentar?

Comentario

Nombre *

Email *

☐ He leído y acepto la **Política de privacidad** *

Publicar el comentario

Siguiente