

N/Rf^a.: 204/2026/55

Expediente: 145/2006/00528

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE MONTERA NÚMERO 16, DISTRITO DE CENTRO, PARA EL PERÍODO DE 1 DE ABRIL DE 2026 A 31 DE MARZO DE 2030.**

Examinada la documentación remitida y la legislación aplicable, en especial, los artículos 122 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 90 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas procede emitir el presente

INFORME

Por Decreto de 17 de marzo de 2006 del Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública se aprobó la contratación del arrendamiento del edificio situado en la calle Montera número 16, Distrito Centro, por un período de duración de diez años, desde el 1 de abril de 2006 hasta el 31 de marzo de 2016, dada la especial idoneidad del inmueble para el cumplimiento de los fines que se pretenden satisfacer con el contrato.

De conformidad con los antecedentes obrantes en el Expediente se desprende que el citado contrato ha sido objeto de dos subrogaciones en la posición de arrendador y de sucesivas prórrogas, siendo la última prórroga aprobada por Decreto de 19 de febrero de 2024

Asesoría Jurídica
C/Montalbán n^o1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50

de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2026.

La **CONDICIÓN TERCERA** del contrato contempla la posibilidad de acordar su prórroga, por voluntad expresa de las partes, una vez vencido el plazo contractual.

De conformidad con lo dispuesto en el **Informe emitido por la Dirección General de Policía Municipal**, de 30 de octubre de 2025, *“Actualmente, la **CID de Centro Sur no cuenta con un local propio en el Distrito Centro que reúna las condiciones técnicas, de seguridad y accesibilidad necesarias para el adecuado funcionamiento de este tipo de dependencias.***

*Para evaluar alternativas desde esta Dirección General se han llevado a cabo estudios para identificar otros inmuebles que cumplan los requisitos de espacio, ubicación estratégica y condiciones de seguridad, sin obtener resultados favorables hasta la fecha. **Los locales identificados en la zona no reúnen en la actualidad los estándares mínimos requeridos ni ofrecen disponibilidad inmediata.***

La comisaría cumple un rol esencial para el servicio que presta Policía Municipal en el Distrito de Centro e Interrumpir el contrato de alquiler generaría una afectación directa en dicho servicio público.

Considerando la inexistencia de infraestructura institucional disponible en este distrito, la falta de inmuebles alternativos adecuados y la necesidad de asegurar la continuidad del servicio público, se determina que resulta necesario mantener el contrato de alquiler del edificio que actualmente utiliza la CID de Centro Sur.

*Asimismo, **la necesidad que motivó el arrendamiento de dicho inmueble persiste**, siendo imprescindible mantener su disponibilidad para garantizar el adecuado funcionamiento de la CID Centro Sur, cuyas necesidades operativas son atendidas por este edificio”.*

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50

Por lo tanto, el presente Expediente tiene por objeto la prórroga del contrato, por el período comprendido entre el **1 de abril de 2026 y el 31 de marzo de 2030**, por un importe total de **3.079.604,16 euros, IVA incluido**.

En concreto, la renta mensual asciende a la cantidad de 64.158,42 euros/mes, IVA incluido, sin perjuicio de lo indicado en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 20 de enero de 2026, que establece lo siguiente:

“Dado que en el momento de iniciar los trámites para la modificación y prórroga del presente contrato no se conoce, al no estar todavía publicado el IPC del mes de marzo de 2025, la aplicación de la variación del IPC se efectuará cuando éste sea conocido, procediéndose en ese momento a la regularización y ajustes que correspondan”.

Sin embargo, entendemos que existe un error y que la referencia correcta sería *“IPC del mes de marzo de 2026”*, cuestión que deberá revisarse.

En cuanto a su preparación y adjudicación, este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la LPAP, todo ello en relación con el Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) y el Real Decreto 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá por la LPAP y por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50



La **justificación de la prórroga** del vigente contrato de arrendamiento figura en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** en los siguientes términos:

“Actualmente, no se contempla la posibilidad de trasladar las referidas dependencias municipales a otro inmueble de la zona debido a que, de un lado, en el momento actual no existen disponibles inmuebles de titularidad municipal de características similares al que actualmente se ocupa, y de otro lado tampoco es posible arrendar otro local privado que sustituyera al actualmente ocupado en Montera 16, debido a dos factores como son la escasez en esta calle de inmuebles susceptibles de arrendamiento con superficie y características de accesibilidad adecuadas y los precios de alquiler, que tampoco hacen viable un cambio de local, a lo que se habría de añadir que los locales que se ofertan exigirían de la realización de obras de adecuación.

En este sentido, hay que tener en cuenta que ya se realizaron obras para adecuar el local de Montera 16, por lo que la necesidad de amortizar la inversión realizada en las citadas obras desaconseja el traslado a otro local, ya que, en ese caso, habría que asumir el coste de las nuevas obras de adecuación, así como los gastos derivados del traslado de las dependencias a una nueva sede”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 2 de diciembre de 2025, en el que se indica lo siguiente:

*“Se deduce del estudio de mercado realizado, que el valor de la renta que se está abonando en la actualidad de **26,43 €/m2/mes + IVA** en relación con el contrato de arrendamiento del edificio donde se ubica la UID Centro-Sur de la Policía Municipal situado en c/Montera nº 16 y, a los efectos de tramitar la prórroga de dicho contrato, está por debajo de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de oficinas en edificios comparables que oscila entre 28,23 €/m2 mes + IVA y 25,55 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor*

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50

medio obtenido de 26,89 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada inferior al precio de mercado actual.”

Por otra parte, tanto en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** como en el **borrador de Decreto** remitido a esta Asesoría Jurídica se indica lo siguiente:

“Aprobar la modificación de la condición Sexta del citado contrato de arrendamiento, para adaptarla a la Ordenanza Fiscal 8/2024, de 23 de diciembre, Reguladora de la Tasa por prestación del servicio de gestión de residuos de competencia municipal (...).”

A estos efectos, se hace notar que la Ordenanza Fiscal citada ha sido derogada por la vigente *Ordenanza Fiscal 14/2025, de 22 de diciembre, Reguladora de la Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos de Competencia Municipal*.

Asimismo, se incorpora el borrador de la prórroga del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el arrendador**, con fecha 31 de diciembre de 2025.

Por último, como **observación final**, se hace notar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.4 de la LPAP, deberá constar en el expediente el certificado de existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

A la vista de todo lo expuesto, se emite el presente informe con **carácter favorable**, con sujeción a las consideraciones jurídicas efectuadas anteriormente.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la LPAP, en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, y el apartado 4º.4.1.d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 19/02/2026 14:06:50