

N/RFª.:204/2020/302

MI

Examinada la documentación que ha de regir la "PROPUESTA DE PRÓRROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES 4 A 8 UBICADOS EN LA CALLE ANTRACITA NÚMERO 3, DE LA CIUDAD DE MADRID, PARA EL PERÍODO DE 15 DE JULIO DE 2020 A 14 DE JULIO DE 2021." y el contrato inicial del que trae causa, así como la normativa de aplicación Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, y demás normativa de general y pertinente aplicación, esta Asesoría Jurídica lo informa favorablemente con sujeción a las siguientes observaciones:

CONSIDERACIONES GENERALES

UNICA.-

La presente prórroga trae causa del contrato de arrendamiento inicialmente formalizado en fecha 13 de julio de 2018, por un período de duración de dos años de obligado cumplimiento para ambas partes a contar desde el 15 de julio de 2018 hasta el 14 de julio de 2020.

Por Decreto del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda de 13 de julio de 2018, se aprobó la contratación del arrendamiento de espacios en el edificio sito en la calle Antracita número 3, entre el Ayuntamiento de Madrid y la mercantil BUILDINGCENTER, S.A.U para ubicar en el mismo una Oficina de Atención Integral al Contribuyente-zona sur-dependiente del Organismo Autónomo Agencia Tributaria, por un período de duración de dos años, a contar desde el 15 de julio de 2018 hasta el 14 de julio de 2020, ambos inclusive.

Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos de fecha 6 de noviembre de 2019 se acordó tomar conocimiento de la subrogación en la posición de arrendador en el contrato de arrendamiento de espacios en el edificio situado en la calle Antracita número 3, a favor de la sociedad DA GAYO INVERSIONES, S.L.U., con CIF B87150843 al haber acreditado la citada sociedad su condición de nuevo arrendador, con efectos de 15 de julio de 2019.

La duración del contrato inicial se estipuló por 2 años, dese el 15 de Julio de 2018 hasta el 14 de Julio de 2020, habilitando en la cláusula Tercera la posibilidad de prórroga:

Información de Firmantes del Documento

MARIA DE LA O IBAÑEZ DIEZ - LETRADA
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/05/2020 18:17:22
CSV : 9801FFD72822ABD1



"TERCERA.- Plazo

El presente contrato tendrá una duración de dos años de obligado cumplimiento para ambas partes y empezará a regir el 15 de julio de 2018 hasta el 14 de julio de 2020.

Una vez finalizado dicho plazo de arrendamiento, se podrá prorrogar el contrato anualmente por voluntad de ambas partes, hasta un máximo de 5 años, incluidas las prórrogas.

Los trámites para proceder a la prórroga se iniciarán con una antelación de tres meses al vencimiento del plazo contractual."

Con fecha 6 de noviembre de 2019 se solicitó a la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid, informe justificativo sobre la necesidad de disponer de dichos inmuebles así como *la especial idoneidad del inmueble para el cumplimiento de los fines previstos por ese organismo*, a los efectos de proceder a la prórroga del contrato de arrendamiento o a su resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Con fecha 19 de noviembre de 2019, se remite a la Dirección General de Gestión del Patrimonio nota interna de la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid, en la que se indica que se considera imprescindible prorrogar el contrato de arrendamiento del citado inmueble de la calle Antracita,3 al menos un año más, *en tanto se terminan las obras de las dependencias municipales ubicadas en la Plaza de Legazpi, donde previsiblemente, se traslade la oficina.*

El art.124.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. dispone que : " Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, **serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado**, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado".

A estos efectos, se indica en la Memoria Justificativa de la Prórroga: "...El 16 de abril de 2020 tuvo entrada en el Servicio de Gestión del Patrimonio, **informe de adecuación a precio de mercado emitido por el Servicio Técnico del Patrimonio**, se concluye lo siguiente:

"Por tanto, en el informe de adecuación a precio de mercado se concluye lo siguiente: "En el caso de un hipotético nuevo traslado de las instalaciones actuales a otro local distinto tendría un costo para el Ayuntamiento de Madrid de 15,60 €/m2 mes en concepto de abono de renta mensual de alquiler a precio actual de mercado más 31,25 €/m2 mes, en concepto de repercusión de obras necesarias para acondicionar el hipotético nuevo local a las necesidades municipales, con un total de 46,85 €/m2 mes +

Información de Firmantes del Documento



IVA, importe este que sería superior al importe unitario de alquiler que se está pagando en la actualidad, que es de 18,72€/m2/mes más IVA, resultando por lo tanto dicho precio adecuado al mercado actual en las condiciones expuestas.”

En dicho informe de adecuación a precio de mercado se concluye que el importe unitario del alquiler que **se está pagando en la actualidad**, de 18,72 euros/m2/ más IVA resulta adecuado al mercado actual en las condiciones expuesta, sin que quede claro si ese es el importe unitario del alquiler que se va a pagar en la prórroga.

Si no fuera ese el importe, sería necesario incorporar un informe de adecuación a precio de mercado referido al precio que efectivamente se va a pagar durante la prórroga propuesta.

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.2 de la Ley 33/2003, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 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 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a 30 de Abril de 2020

Letrada del Ayuntamiento de Madrid



Información de Firmantes del Documento



MARIA DE LA O IBAÑEZ DIEZ - LETRADA
URL de Verificación: http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/05/2020 18:17:22
CSV : 9801FFD72822ABD1

