

N/Rf^a: 204/2023/322

Expediente: 145/2018/01489

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **MODIFICACIÓN POR AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES 4 A 8 UBICADOS EN LA CALLE ANTRACITA NÚMERO 3, DE MADRID, PARA EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE JULIO DE 2023 AL 14 DE JULIO DE 2024.**

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 del Delegado del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública de 10 de julio de 2008 se aprobó la contratación del arrendamiento de los locales números 4, 5, 6, 7 y 8 sitios en la calle Antracita, número 3, para destinarlos a oficinas para la Agencia Tributaria Madrid, por un período de diez años, desde el 15 de julio de 2008 hasta el 14 de julio de 2018, dada la especial idoneidad del inmueble para el cumplimiento de los fines que se pretenden satisfacer con el contrato.

Posteriormente, mediante Decreto de 21 de junio de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda, se tomó conocimiento de la subrogación en la posición de arrendador de BUILDINGCENTER, S.A.U.

Con fecha 13 de julio de 2018 se formalizó un nuevo contrato de arrendamiento entre la mercantil BUILDINGCENTER, S.A.U. y el Ayuntamiento de Madrid por un período de

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

1

Información de Firmantes del Documento

FSTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 13/04/2023 17:22:49

duración de dos años, desde el 15 de julio de 2018 hasta el 14 de julio de 2020, dado que el contrato originario del año 2008 no preveía la posibilidad de prórroga.

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 a favor de la sociedad DA GAYO INVERSIONES, S.L.U.

Desde dicha fecha el contrato ha sido objeto de sucesivas prórrogas, siendo la última aprobada por Decreto de 1 de julio de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, por el periodo que abarca desde el 15 de julio de 2022 hasta el 14 de julio de 2023.

La **CONDICIÓN TERCERA** del contrato formalizado el 13 de julio de 2018 establece lo siguiente:

“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.”

De la documentación obrante en el Expediente se desprende que, encontrándose próxima la finalización del referido contrato de arrendamiento, se considera necesario tramitar una ampliación del plazo de vigencia del contrato, a la vista de la **Nota Interna de 2 de febrero de 2023** de la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria Madrid en la que *“manifiesta la necesidad de prorrogar su vigencia en un año”*.

En concreto, se propone la modificación por ampliación del plazo del contrato de arrendamiento de los locales números 4, 5, 6, 7 y 8 sitos en la calle Anracita, número 3, por el período que abarca **desde el 15 de julio de 2023 al 14 de julio de 2024**, por un importe de **212.455,32 euros IVA incluido**.

El presente contrato de arrendamiento, por su carácter de contrato privado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido del ámbito de dicha Ley y se regirá por la legislación patrimonial, es decir, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de 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.

La **justificación** de la modificación por ampliación del plazo del vigente contrato de arrendamiento figura en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 13 de marzo de 2023, en los siguientes términos:

“(...) por tratarse de unos locales especialmente idóneos para la prestación del servicio de Oficina Integral de Atención al Contribuyente ya que dichos locales han sido transformados mediante la ejecución de las obras efectuadas en los mismos para su adecuación al servicio a desarrollar.

Además, se ha incorporado al expediente el informe emitido por la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria del Ayuntamiento de Madrid que justifica la necesidad de la modificación del contrato de arrendamiento ampliando el plazo de vigencia en un año respecto de los locales sitos en la calle Antracita, n.º 3 para sede de la Oficina de Atención Integral al Contribuyente de la Agencia Tributaria de Madrid.

A la anterior justificación de la necesidad de arrendamiento del citado inmueble efectuada desde el Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid, se ha de añadir un aspecto importante a tener en cuenta como es el hecho de que cuando se arrendaron inicialmente los espacios de la calle Antracita, n.º 3 para la ubicación en los mismos de las dependencias de la Oficina de Atención Integral al Contribuyente, se realizaron obras para adecuar el inmueble a las necesidades de dicha unidad, 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.

A la vista de los anteriores informes, y tratándose de un inmueble ya acondicionado para servir a los fines municipales, hay que concluir que el mismo resulta especialmente idóneo en los términos que señala el artículo 124.1 de la LPAP para esta Administración, siendo más beneficioso para los intereses municipales la formalización de una modificación del contrato de arrendamiento por ampliación del plazo del mismo en un año, a fin de mantener su destino como oficinas de Atención Integral al Contribuyente en la zona sur de Madrid, que alquilar otro distinto.”

En este sentido, en el **Antecedente de Hecho Segundo** de la citada **Propuesta** se indica lo siguiente:

“Con fecha 25 de enero de 2023 se solicitó a la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria de Madrid, informe justificativo sobre la necesidad de disponer de esos espacios así como la especial idoneidad del inmueble para el cumplimiento de los fines previstos por ese organismo, a los efectos de proceder a la modificación del plazo 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.”

De la documentación remitida a esta Asesoría Jurídica se desprende que existe solamente la **Nota Interna de 2 de febrero de 2023** de la Directora del Organismo Autónomo Agencia Tributaria Madrid a la que hemos hecho referencia anteriormente pero no se acompaña ningún informe emitido por la Agencia Tributaria en el que se justifique de manera expresa la *“especial idoneidad del inmueble para el cumplimiento de los fines previstos por ese organismo”*.

Por lo tanto, será preciso incorporar al Expediente la justificación de los extremos anteriormente indicados efectuada por parte del Organismo Autónomo ya que, si bien se hace referencia a un informe de 20 de junio de 2018, en cinco años las necesidades o el estado de las instalaciones podrían haber sufrido variaciones.

Por otra parte, con base en lo dispuesto en el artículo 124.2 LPAP, se incorpora al Expediente **Informe de la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 7 de febrero de 2023, en el que se concluye que el valor de la renta que se está abonando en la actualidad por las oficinas está por debajo de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de locales, siendo en consecuencia la renta ofertada inferior al precio de mercado actual. A mayor abundamiento, se realizan las siguientes consideraciones:

“ESTUDIO DE INMUEBLES DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Consultado el Inventario Municipal del Ayuntamiento de Madrid no existen inmuebles de características similares en superficie, ubicación y tipología edificatoria que puedan albergar la Oficina Atención Integral del Contribuyente (Zona Sur) del Ayuntamiento de Madrid.

ESTUDIO DE MERCADO DE ARRENDAMIENTO

En la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, se ha realizado y se viene realizando desde hace varios meses una labor de estudio y seguimiento del mercado inmobiliario de alquileres y compra en la zona objeto de competencia de la Oficina Atención

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

5

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 13/04/2023 17:22:49



Integral del Contribuyente (Zona Sur). En todo este tiempo no se ha localizado ningún inmueble disponible en alquiler que tenga los requisitos de superficie y tipología edificatoria adecuados para albergar la mencionada oficina; los locales disponibles tienen mucha menos superficie de la necesaria y en muchas ocasiones esta se distribuye en dos plantas siendo una ellas de sótano, impidiendo así prestar el servicio de atención al ciudadano de forma adecuada.”

Por otra parte, se incorpora el borrador de la modificación por ampliación del plazo del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por la parte arrendadora**, con fecha 3 de marzo de 2023.

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.

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 6.5.1.d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 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
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

6

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 13/04/2023 17:22:49

