

N/Rf^a.: 204/2024/28

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 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 2024 A 31 DE MARZO DE 2026.**

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 7 de marzo de 2022 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, para el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2022 y el 31 de marzo de 2024.

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 el Director General de Policía Municipal**, de 10 de octubre de 2023, *“dado que no existe por el momento ALTERNATIVA de un espacio que cubra las necesidades y prestaciones de la Comisaría Integral de Distrito Centro-Sur, con motivo de la finalización del vigente contrato de arrendamiento del edificio sito en la calle Montera, nº 16 el 31 de marzo de 2024 en el que se ubica la Comisaría Integral del Distrito Centro-Sur de la Policía Municipal, se propone mantener el arrendamiento por un PERIODO DE 2 AÑOS”*.

Por lo tanto, el presente Expediente tiene por objeto la prórroga del contrato, por el período comprendido entre el **1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2026**, por un importe total de **1.458.510,48 euros, IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en cada momento, permaneciendo inalteradas el resto de las cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de abril de 2006.

En concreto, la renta mensual asciende a la cantidad de 60.771,27 euros/mes, IVA incluido, sin perjuicio de lo indicado en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** que establece lo siguiente: *“Dado que en el momento de iniciar los trámites para la prórroga del presente contrato no se conoce, al no estar todavía publicado el IPC del mes de marzo de 2024, la aplicación de la variación del IPC se efectuará cuando éste sea conocido, procediéndose en ese momento a la regularización y ajustes que correspondan.”*

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.

La **justificación de la prórroga** del vigente contrato de arrendamiento figura en la Propuesta remitida 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 30 de octubre de 2023, en el que se indica lo siguiente: **“DATOS DEL INMUEBLE** (Datos económicos facilitados por el Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias el 8 de junio de 2023 y proporcionados a esta Subdirección por la S.G. de Gestión y Defensa del Patrimonio el 20 de octubre de 2023)

-Descripción del inmueble ... Edificio en C/ Montera nº 16 (Centro)

- Propietario Sierra Morena S.A. (Desde el 1 de Agosto de 2015).
- Destino Oficinas de Policía Municipal.
- Superficie 2.005,81 m²
- Renta mensual actual60.771,27 €/mes IVA incl.
- Renta mensual sin IVA... 60.771,27 €/mes / 1,21 = 50,224,19 €/mes + IVA.
- Precio unitario actual.....50,224,19 €/mes / 2.005,81 m² = **25,04 €/m²/mes + IVA.**

(...) Se deduce del estudio de mercado realizado, que el valor de la renta que se está abonando en la actualidad de **26,77 €/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 28,11 €/m² mes + IVA y 25,43 €/m² mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 26,77 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada inferior al precio de mercado actual.”

Analizando lo dispuesto anteriormente, se aprecia una contradicción en los datos reflejados ya que, por un lado, se indica que el precio unitario actual asciende a “**25,04 €/m²/mes + IVA**” y, posteriormente, se realiza la siguiente afirmación: “Se deduce del estudio de mercado realizado, que el valor de la renta que se está abonando en la actualidad de **26,77 €/m²/mes + IVA** (...)”.

Por lo tanto, este extremo deberá aclararse, siendo trasladable la observación a lo dispuesto en el **Antecedente de Hecho Tercero** de la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio** que recoge las consideraciones efectuadas en el informe de adecuación a precio de mercado.

Por otra parte, consta en la documentación remitida **escrito de la mercantil SIERRA MORENA, S.A.**, de 19 de octubre de 2023, en el que se manifiesta la “conformidad a la prórroga en las mismas condiciones que la actual, es decir, se prorroga por el período comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 31 de marzo de 2026, manteniéndose el resto de las cláusulas inalterables”.

Además, se incorpora el borrador de la prórroga del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el arrendador**, con fecha 1 de diciembre de 2023.

Sin embargo, no consta en la documentación remitida la escritura citada en el borrador de la prórroga, por lo que esta Asesoría Jurídica no ha podido verificar la suficiencia de la representación del sujeto que interviene en nombre de la sociedad arrendadora, debiendo comprobarse este extremo por parte del órgano gestor.

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 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