

N.R. 204/2025/890

Expte: 145/2011/01542

ES

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 DE LOS LOCALES SITUADOS EN LA AVENIDA DE PAMPLONA P-9, DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 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 del Delegado del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, de 30 de junio de 2011, se aprobó la contratación del arrendamiento de los locales situados en la avenida de Pamplona P-9, por un período de duración de 54 meses y por un importe total de 45.043,56 euros, IVA incluido, para la ubicación de un Centro de Día para apoyo al empleo de jóvenes excluidos o en riesgo de exclusión social.

Desde dicha fecha el contrato ha sido objeto de sucesivas prórrogas, informadas con carácter favorable por esta Asesoría Jurídica, habiendo sido aprobada la última por Decreto de 28 de octubre de 2024 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y por un importe de 12.075,00 euros, IVA incluido.

Este negocio jurídico, por su carácter de contrato privado, se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, 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 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 y, en su defecto, por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

En este sentido, la condición tercera del contrato de arrendamiento determina que *“con dos meses de antelación al vencimiento del plazo contractual, podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga expresa, por voluntad de las partes.”*

De la documentación obrante en el Expediente se desprende que, encontrándose próxima la finalización del referido contrato de arrendamiento, se considera necesario tramitar una nueva prórroga, a la vista del informe emitido por el Departamento de Prevención del Riesgo Social en la Infancia y la Adolescencia, de fecha 22 de mayo de 2025, en el que se justifica la especial idoneidad del bien, en los siguientes términos:

“Este centro reúne las condiciones adecuadas de uso y seguridad para esta actividad siendo accesible para personas con movilidad reducida, se encuentra ubicado en un lugar que cuenta con una buena red de comunicación de transportes públicos desde cualquiera de los distritos adscritos a su zona, cercanía de parada de metro y autobús y dispone de equipamiento necesario que se exige en los pliegos técnicos, para la realización de las actividades a desarrollar con los adolescentes:

- ☐ *Espacio para la recepción de los usuarios.*
- ☐ *Salas para la realización de entrevistas individuales, actividades de grupos y formación.*

- ☐ *Dos baños*
- ☐ *Climatización frío-calor*
- ☐ *Red informática*
- ☐ *Centralita telefónica y de alarma*

Además, técnicamente resulta idóneo y conveniente que el distrito de Tetuán sea uno de los distritos en los que esté ubicado uno de los 9 centros de atención del programa ASPA dado el volumen de población adolescente y joven residente en el mismo así como los indicadores de riesgo que les afectan, lo que aconseja acercar el punto de atención al lugar en el que está la necesidad.

Por todo ello, dadas las necesidades a satisfacer que se han señalado y la especial idoneidad del bien, se propone seguir disponiendo del local de referencia.”

Del mismo modo, en la propuesta de prórroga del contrato de arrendamiento referido, de fecha 1 de septiembre de 2025, se determina que “*los locales objeto de arrendamiento no sólo son adecuados por su ubicación para el desarrollo del servicio descrito, sino que además son los adecuados puesto que se ha podido constatar la carencia de inmuebles de titularidad municipal en la zona en los que se puedan ubicar dichas oficinas, a lo que se ha de añadir la inversión ya realizada en las obras de acondicionamiento efectuadas en los referidos locales para adecuarlos a las necesidades del servicio a prestar en los mismos, lo que determina que la prórroga sea la opción más eficiente.*”

Por todo lo expuesto, consideramos que sí resulta justificada en el Expediente la especial idoneidad del bien, unida a la carencia de inmuebles de titularidad municipal en la zona en los que se pueda ubicar el Centro donde se desarrolla el programa ASPA (Apoyo Socioeducativo y Prelaboral de Adolescentes).

Por todo ello, se propone la prórroga del contrato de arrendamiento para el período comprendido entre el **1 de enero de 2026 y el 31 de diciembre de 2026** y una renta mensual de 867,25 euros, IVA incluido.

Asimismo, indicar que en relación con este arrendamiento se abonan gastos mensuales de comunidad por un importe de 187,70 euros/mes IVA incluido.

El importe de la prórroga del contrato es de **12.659,40 euros, IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

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 fecha 1 de agosto de 2025, en el que se concluye que la renta abonada es inferior al precio de mercado actual, tras efectuar una comparativa con el precio de locales similares en la zona de referencia, así como otras similares de valor equivalente, comparables por su situación y características.

Consta en el expediente la comunicación procedente del Ayuntamiento de Madrid - Dirección General de Gestión del Patrimonio – como arrendatario de los locales, a la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid, entidad arrendadora, por la que se pone de manifiesto la intención de iniciar los trámites para proceder a la prórroga del contrato de arrendamiento de los locales en cuestión, 1 y 6 situados en la Avenida de Pamplona P-9.

Del mismo modo, existe la conformidad manifiesta de la entidad arrendadora de cara a proceder a la prórroga del mencionado contrato, emitida en fecha 18 de junio de 2025, tal como se indica en el Antecedente de Hecho Tercero de la propuesta de prórroga de fecha 1 de septiembre de 2025, manifestada en la persona de D. Diego Lozano Pérez, en calidad de consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid, en los siguientes términos:

“por el periodo que abarca desde el día 1 de enero de 2026 a 31 de diciembre de 2026 por un importe total de 12.659,40.-euros IVA incluido, de los que 10.407.-euros IVA incluido, lo son en concepto de rentas (867,25.-euros/mes IVA incluido) y 2.252,40.-euros

(187,70.-euros/mes) en concepto de cuotas de comunidad, permaneciendo inalteradas el resto de cláusulas.”

Por ello, a la vista de todo lo expuesto, se emite el presente informe **con carácter favorable**.

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.d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica, y el Apartado 4.4.1.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