

N/Rf<sup>a</sup>: 204/2022/1191

Expediente: 145/2011/01542

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 DE LOS LOCALES SITUADOS EN LA AVENIDA DE PAMPLONA P-9, DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**

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 24 de noviembre de 2021 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y por un importe de 10.953,36 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 3 de noviembre, de Patrimonio de las

---

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

1

#### Información de Firmantes del Documento

---

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 21/11/2022 09:57:59

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 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.

La **Condición Tercera** del contrato de arrendamiento establece lo siguiente: *“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 del Departamento de Prevención del Riesgo Social en la Infancia y Adolescencia**, de 22 de junio de 2022, 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*

---

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

2

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 21/11/2022 09:57:59

*Además, técnicamente resulta idóneo y conveniente que el distrito de Tetuán sea uno de los distritos en los que esté ubicado uno de los 7 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.”*

A mayor abundamiento, la **Propuesta de Prórroga** remitida añade lo siguiente:

*“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 otra parte, en la **Nota Interna del Departamento de Prevención del Riesgo Social en la Infancia y Adolescencia**, de 24 de junio de 2022, se realiza la siguiente afirmación:

*“el local de la Avda. Pamplona P-9 es la sede de uno de los centros donde se desarrolla el programa ASPA (Apoyo Socioeducativo y Prelaboral de Adolescentes). La gestión del mismo se lleva a cabo mediante gestión indirecta, siendo el actual adjudicatario la entidad OPCIÓN 3 S. COOP. MADRID.*

*El contrato vigente para la prestación de este servicio finaliza el 31 de octubre de 2024. El Pliego de Prescripciones Técnicas que regula esta contratación establece que el servicio se ha de prestar en ese local, por lo que es necesario continuar con el arrendamiento”.*

---

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

3

Información de Firmantes del Documento

---

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 21/11/2022 09:57:59

Como ya tuvo ocasión de manifestar esta Asesoría Jurídica, en sus Informes 204/2017/1814 SR, 204/2019/1586 SR y 204/2021/1182 EB, *“la inclusión del local como lugar de prestación del servicio en el pliego de condiciones técnicas particulares del contrato que rige el servicio que se presta en el mismo no puede servir como tal justificación, en tanto en cuanto ésta debe venir dada por las características del inmueble que hacen necesaria la prestación en el mismo y no en otro local del servicio, es decir, como señala el artículo 124 de la LPAP por la especial idoneidad del bien, y no porque el pliego designe el mismo como lugar de prestación del servicio.”*

Por lo tanto, prescindiendo de la justificación relativa al contenido de los pliegos de prescripciones técnicas, entendemos que por lo demás 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 2023 y el 31 de diciembre de 2023** y una renta mensual de 850,23 euros, IVA incluido; asimismo, se abonan gastos mensuales de comunidad por un importe de 139,00 euros/mes, IVA incluido. El importe de la prórroga del contrato es de **11.870,76 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 22 de julio de 2022, en el que se concluye que la renta abonada es adecuada al precio de mercado actual. A estos efectos, en el citado Informe se indica lo siguiente:

*“El objeto del presente informe es conocer la adecuación a precio de mercado de la renta que se está abonando en la actualidad por el contrato de arrendamiento del local de referencia, con vencimiento el 30 de noviembre de 2022 y a los efectos de tramitar la*

---

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

4

Información de Firmantes del Documento

---

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 21/11/2022 09:57:59



*prórroga de dicho contrato, según nota interna de la S.G. de Gestión y Defensa del Patrimonio de 14 de junio de 2022.”*

Teniendo en cuenta que el vigente contrato de arrendamiento finaliza el 31 de diciembre de 2022, se aprecia un error en la fecha indicada que deberá subsanarse.

Por otra parte, de conformidad con la **Propuesta de Prórroga** remitida a esta Asesoría Jurídica, se indica lo siguiente:

*“Mediante escrito de la Directora General de Gestión del Patrimonio de 28 de junio de 2022, se solicitó conformidad de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. a la prórroga propuesta (...).”*

A estos efectos, se incorpora al Expediente escrito firmado por el arrendador, con fecha 2 de noviembre de 2022, en el que manifiesta su **conformidad** con la prórroga del contrato en los siguientes términos:

*“por el periodo que abarca desde el día 1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023 por un importe total de 11.870,76 euros IVA incluido, de los que 10.202,76 euros IVA incluido lo son en concepto de rentas (850,23 euros/mes IVA incluido) y 1.668,00 euros IVA incluido (139,00 euros/mes IVA incluido) en concepto de cuotas de comunidad, permaneciendo inalteradas el resto de cláusulas”.*

Sin perjuicio de las observaciones formuladas anteriormente, 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.

---

Asesoría Jurídica  
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid  
[sgconsultivo@madrid.es](mailto: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: 21/11/2022 09:57:59



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 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid, de 31 de mayo de 2004, 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](mailto: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: 21/11/2022 09:57:59

