

N/Rf<sup>a</sup>: 204/2024/940

Expediente: 145/2011/01542

ER

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 2025.**

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 12 de diciembre de 2023 de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y por un importe de 12.075 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

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 5 de junio de 2024, 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 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** de 30 de septiembre de 2024 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 de la Dirección General de Familias, Infancia, Educación y Juventud**, de 5 de junio de 2024, 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. “*

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 2025 y el 31 de diciembre de 2025** y una renta mensual de 867,25 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 **12.075 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 17 de septiembre de 2024, en el que se concluye que la renta abonada es adecuada al precio de mercado actual.

Por otra parte, de conformidad con la **Propuesta de Prórroga en el Antecedente de Hecho Tercero** remitida a esta Asesoría Jurídica, se indica lo siguiente

*“El 28 de junio de 2024 ha tenido entrada en el Servicio de Gestión del Patrimonio, escrito remitido por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., prestando conformidad a la prórroga.”*

A estos efectos, se incorpora al Expediente escrito firmado por el arrendador, con fecha 28 de junio de 2024, 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 2025 a 31 de diciembre de 2025 por un importe total de 12.075.-euros IVA incluido, de los que 10.407.-euros IVA incluido, lo son en concepto de rentas (867,25.-euros/mes IVA incluido) y 1.668.-euros IVA incluido (139.-euros/mes IVA incluido) en concepto de cuotas de comunidad, permaneciendo inalteradas el resto de cláusulas.”*

Sin perjuicio de la observación formulada 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.

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

Información de Firmantes del Documento