

N/Rf^a.: 204/2023/1350

Expediente: 145/2018/04580

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 SUSCRITO ENTRE LA COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS TORRE DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID DE UNA SUPERFICIE DE 14m² EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO CONOCIDO COMO "TORRE DE MADRID", SITUADO EN PLAZA DE ESPAÑA, N°18, MADRID.**

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 7 de febrero de 2019 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda se aprobó la contratación directa del arrendamiento de espacios en la azotea del edificio Torre de Madrid (14 m²) situado en la Plaza de España, número 18, por un periodo de duración de 5 años, comprendido entre el 11 de febrero de 2019 y el 10 de febrero de 2024, para la instalación de una estación base de tecnología TETRA al objeto de dar cobertura a la red municipal de comunicaciones de seguridad y emergencias.

La **ESTIPULACIÓN TERCERA** del contrato establece lo siguiente: *“transcurrido el plazo pactado, el contrato podrá prorrogarse por periodos bianuales salvo que cualquiera de las partes denuncie su vigencia con tres meses de antelación al momento en que vaya a producirse su resolución”*.

De conformidad con el **Informe del Jefe del Servicio de Comunicaciones y Nuevas Tecnologías** de la Dirección General de Policía Municipal, de 28 de septiembre de 2023, se considera procedente la prórroga del contrato por los siguientes motivos:

“En la Torre de Madrid está ubicada una de las primeras estaciones base que se instalaron en ciudad y se eligió por ser el edificio más alto de esa zona de Madrid, de especial interés por su centralidad, densidad de población, etc., situación que no ha cambiado desde su instalación. Además, el edificio cuenta con una estructura y condiciones constructivas que han permitido la instalación de las antenas. (...)”

(...) Dada la singularidad de este emplazamiento, cualquier otra hipotética alternativa, que debería estar en un radio de unos 100m. sería peor que la actual, y requeriría, en todo caso, de sus correspondientes estudios técnicos de viabilidad antes de plantear su ejecución, que podrían concluir incluso en la necesidad de montar alguna estación base adicional en el entorno.

Actualmente sigue sin existir alternativa posible, por lo que no es posible realizar una valoración económica de su instalación, traslado y reconfiguración de la red, al quedar supeditada ésta a la realización de un estudio técnico de instalación en una hipotética nueva ubicación. La única posibilidad es seguir disponiendo del edificio de Torre de Madrid, tal y como se ha venido haciendo desde hace años”.

Por lo tanto, se propone la prórroga del contrato por el período comprendido entre el **11 de febrero de 2024 y el 10 de febrero de 2026**, por un importe de **114.396,83 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 8 de febrero de 2019.

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, 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 registrará, 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 contrato de arrendamiento figura en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 15 de diciembre de 2023, en los siguientes términos:

“A la vista de todo lo anterior, se considera necesario prorrogar el contrato de arrendamiento actualmente vigente y que finaliza el próximo 10 de febrero de 2024, dado que el espacio objeto de arrendamiento es idóneo por su ubicación para el desarrollo del servicio descrito, pero además es el adecuado puesto que, como ha quedado reflejado, no existen otros inmuebles de titularidad pública o privada en la zona que puedan sustituir en las adecuadas condiciones para el servicio que se presta al emplazamiento actual, a lo que se ha de añadir la inversión ya realizada en poner en funcionamiento la estación base TETRA existente en el edificio de Torre de Madrid y el entramado de las otras estaciones que están relacionadas con ésta y que permiten la prestación de los servicios de SAMUR, Bomberos y Policía de forma adecuada y eficaz, lo que determina que la prórroga sea la opción más eficiente”.

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 9 de octubre de 2023, en el que se concluye lo siguiente: *“No existe mercado de rentas para este tipo de producto inmobiliario en la zona.*

La única muestra localizada que responde a otra antena, en el mismo edificio de Torre Madrid, asciende a 301,62 €/m² mes + IVA. La renta unitaria que actualmente está abonando el Ayuntamiento de Madrid, que asciende a 281,23 €/m² mes + IVA, es ya inferior

a esta muestra. Considerando esta muestra la horquilla de valores aceptables estaría comprendida entre 316,70 y 286,54 €/m² mes + IVA.

Por otro lado, asimilando el arrendamiento de la azotea para la instalación de antenas a un arrendamiento comercial en toda la almendra central, zona a la que da servicio la antena, considerado este entorno como representativo de la zona de influencia de la antena instalada en Plaza de España nº 18, y considerando un coeficiente de apreciación de 1,8, justificada esta elección por el motivo de apreciación económica máxima descrito anteriormente, la renta unitaria que actualmente se está abonando que asciende a 281,23 €/m² mes + IVA, es escasamente superior al intervalo estudiado de rentas de locales de la zona considerada, que es de oscila entre 276,45 y 250,13 €/m² mes + IVA.

Considerando las dos opciones de estimación de valor descritas anteriormente, obtendríamos una media de 282,45 €/m² mes. (...)

Teniendo en cuenta esto y, que según **informe de Subdirección General de Informática, Comunicaciones y NNTT de la Dirección General de Policía Municipal de 28 de octubre de 2023**, la estación ubicada en la Torre de Madrid es una de las primeras estaciones base que se instalaron en ciudad y el resto de las celdas o emplazamientos de la red se han ido conformando o diseñando a partir de las ubicaciones de las primeras estaciones base, y que según subrayan en el mencionado informe, dada la complejidad de diseño de la red la pérdida de este emplazamiento tendría una grave afectación en el funcionamiento de la red y no solo en la célula afectada, sino también en las células colindantes, siendo necesario realizar una reconfiguración de estas otras estaciones base, se puede considerar que la renta abonada es adecuada para el uso y utilidad que presta.”

En este sentido, se entiende que existe un error, ya que el informe de la Subdirección General de Informática, Comunicaciones y NNTT de la Dirección General de Policía Municipal al que se hace referencia es de fecha 28 de septiembre de 2023. En caso de existir otro informe que fuera posterior debería incorporarse al Expediente.

Asimismo, se remite el borrador de la prórroga del contrato que recoge los acuerdos adoptados por las partes, **firmado digitalmente por el arrendador**, con fecha 11 de diciembre de 2023.

Sin perjuicio de la observación anterior, 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, 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