

title: "Arrendamiento del local de la Oficina de Atención al  
Contribuyente de la calle Hierro" date: "5 de abril de 2017" output:  
rmdformats::html\_clean: highlight: kate

---

*Auditoría Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid*

**Distrito:** Arganzuela

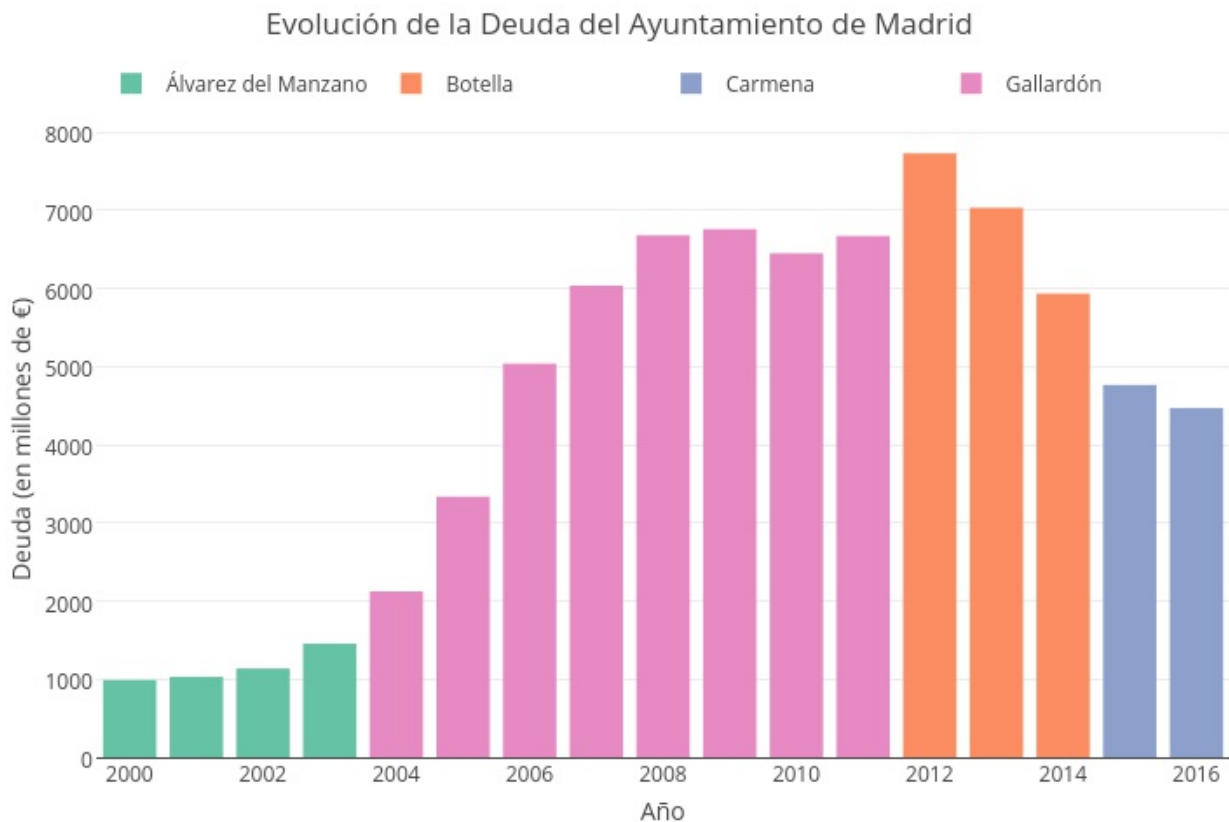
**Grupo Auditor Arganzuela** (auditarganzuela@gmail.com)

## Introducción

---

Desde el inicio de la crisis en 2008 hemos comprobado cómo la Deuda se ha convertido en la gran excusa para aplicar las políticas de recortes en el gasto social y en el principal instrumento de sometimiento de las poblaciones a los dictados del capital. En este tiempo gran parte de la clase política, tanto de los gobiernos nacionales, autonómicos como municipales, ha mentido descaradamente a la población sobre cuál es el verdadero origen de la crisis y se han empeñado en aplicar políticas erradas que no sólo no actúan sobre la raíz del problema, sino que benefician a los responsables, mientras perjudican al conjunto de la ciudadanía.

El Ayuntamiento de Madrid no es una excepción, más bien al contrario, ya que es el ayuntamiento más endeudado del Estado español. Su deuda, según el Protocolo de Déficit Excesivo (PDE), es de casi 4.471 millones de euros (casi 1.500 € por habitante). Este endeudamiento se debe, sobre todo, al periodo de gobierno de Gallardón, en el que la deuda pasó de los 1.455 millones de euros de 2003 hasta alcanzar el pico de los 7.757 millones de euros del primer semestre de 2011 según el Banco de España<sup>nota1</sup>, y eso sin contar la deuda a corto plazo con proveedores.



Este período se caracterizó por un despilfarro sin precedentes en la capital madrileña, en la que se construyeron multitud de infraestructuras, como el soterramiento de la M-30 (que se estima supuso más de 4.000 millones de euros), la compra y remodelación del Palacio de Cibeles (que supuso más de 500 millones de euros), las inversiones para las olimpiadas, y otros gastos de dudoso beneficio para la población madrileña.

Como consecuencia de este sobreendeudamiento y a raíz de la reforma del artículo 135 de la Constitución, que antepone el pago de la deuda al gasto social, desde 2013 el Ayuntamiento de Madrid se ha visto obligado a aplicar enormes recortes en el gasto público para poder hacer frente al pago de la deuda.

Ante esta agresión a la soberanía y los derechos ciudadanos, y aprovechando que el actual gobierno de Ahora Madrid contempla en su programa electoral la realización de una Auditoría de la Deuda, la población madrileña se ha organizado para exigir al Ayuntamiento de Madrid el cumplimiento de sus promesas electorales y que además la Auditoría sea **Ciudadana**, es decir, que cuente con una amplia participación de la población madrileña ya que la ciudadanía es la única soberana para decidir sobre la legitimidad o ilegitimidad de un gasto o ingreso ejecutado en su territorio. Con tal fin se han constituido grupos auditores en varios distritos de Madrid, y en particular en el distrito de Arganzuela al que afecta el caso de este informe.

## ¿Qué es la Auditoría Ciudadana?

La Auditoría Ciudadana de la Deuda y la Gestión de las Cuentas Públicas es una iniciativa ciudadana que pretende el empoderamiento de la población mediante la realización de una auditoría integral de las cuentas y las políticas de las Administraciones Públicas.

Los principales objetivos de la Auditoría Ciudadana son:

- Constituir una herramienta de información, sensibilización, formación y participación de las ciudadanas y los ciudadanos en relación al control de la gestión de los recursos públicos y el impacto de la deuda del Ayuntamiento de Madrid.
- Ser una herramienta que permita mejorar la transparencia en la gestión de los recursos públicos, procesos de rendición de cuentas, así como el aumento en la eficiencia y eficacia de la gestión del Ayuntamiento de Madrid.
- Proveer de argumentos y herramientas al gobierno municipal para la suspensión o anulación de la deuda identificada como ilegal y/o ilegítima (aquella deuda que ahoga y recorta nuestros derechos), en una eventual negociación con los acreedores, así como para la exigencia de responsabilidades administrativas, civiles y penales de las personas participantes en su gestación.
- Generar los mecanismos necesarios para evitar nuevos procesos de endeudamiento pernicioso.

Hay que señalar que no se trata de una auditoría contable al uso, y que no sólo se auditarán los aspectos económicos, sino también los sociales, laborales, medioambientales y de género.

## El concepto de ilegitimidad

---

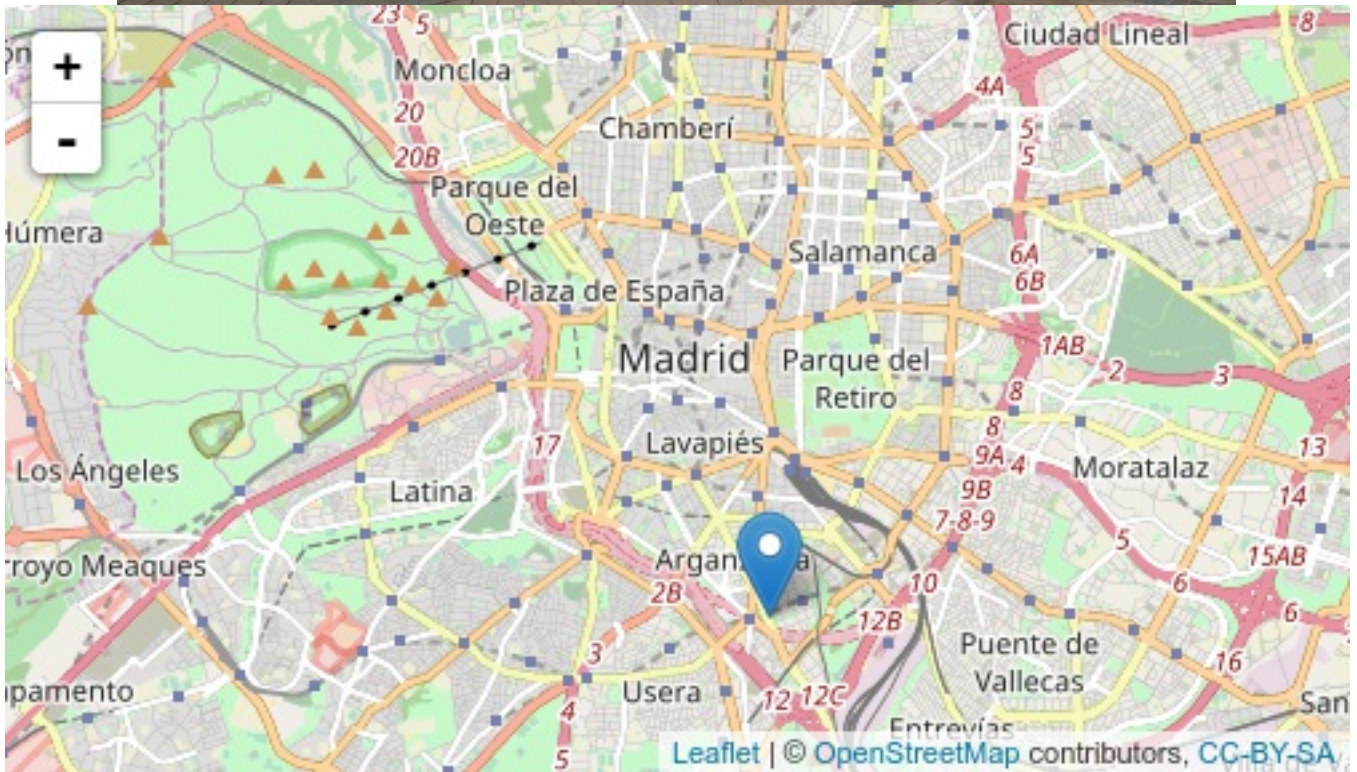
La Auditoría Ciudadana pivota en torno al concepto de **ilegitimidad**, que no es un concepto jurídico, sino político, que va más allá de la ilegalidad. Porque la historia demuestra que ha habido leyes injustas que han permitido la esclavitud o han impedido el voto de las mujeres, puede haber gastos o ingresos, y las deudas derivadas de estos, que se atengan a la legalidad vigente pero que atenten contra los derechos básicos de las personas.

A efectos de este informe entendemos por **Deuda Ilegítima** aquella contraída sin contar con la población y que vulnera derechos humanos, sociales, civiles, económicos, culturales, medioambientales o de género de una parte de la población en favor de los intereses de una minoría.

## Descripción del caso auditado

---

El presente informe presenta los resultados de la auditoría del arrendamiento de un local para uso como Oficina de Atención al Contribuyente situado en la calle Hierro, 27 Esq. calle Antracita, 3 (Barrio de Legazpi) en el Distrito de Arganzuela.

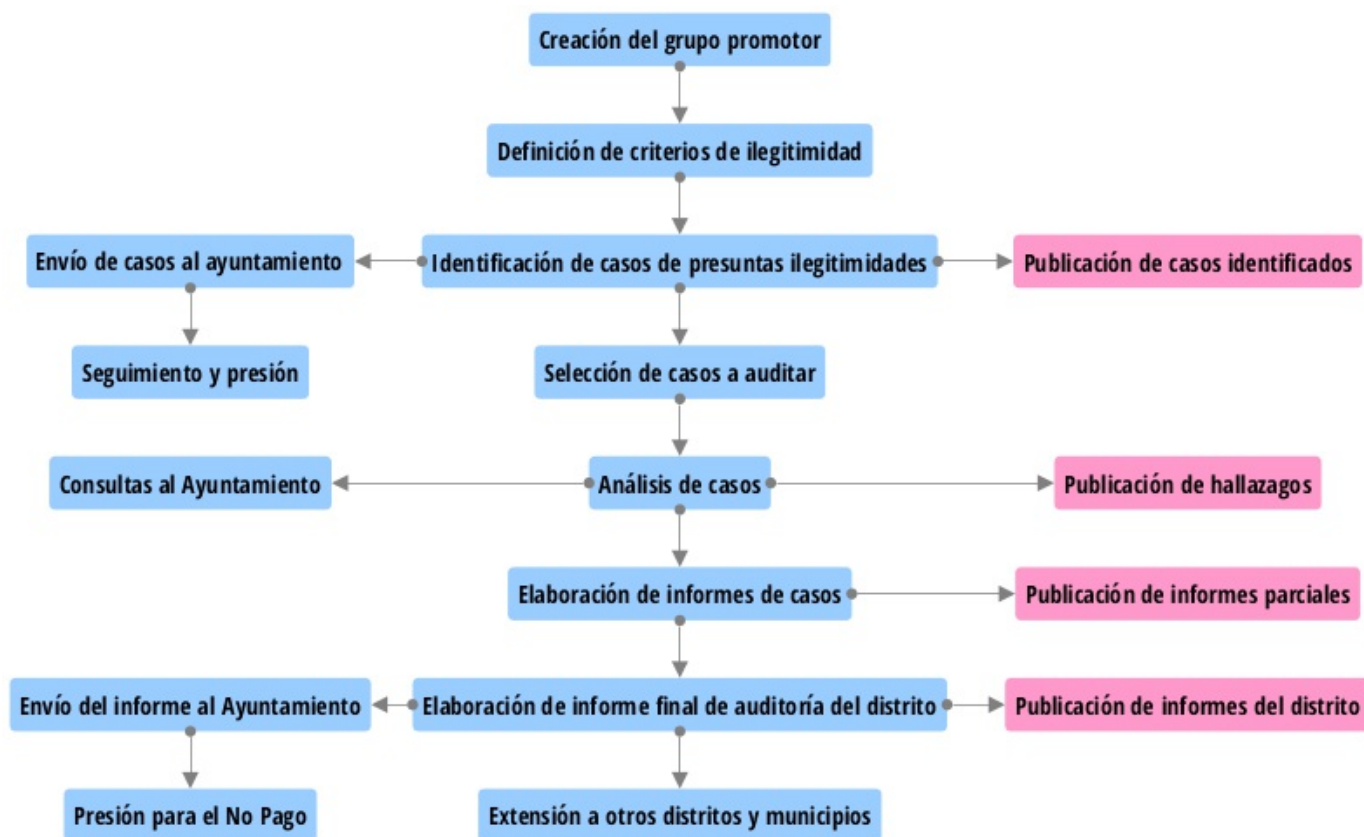


Este local tiene una superficie de 754,10 m<sup>2</sup>. a nivel de calle y fue alquilado mediante contrato a la empresa inmobiliaria BuildingCenter, S.A.U. el 15 de julio de 2008 por un tiempo de duración de 10 años, siendo el precio de arrendamiento mensual 22.623 € sin I.V.A.

## Metodología

El proceso de Auditoría Ciudadana del distrito de Arganzuela ha seguido la metodología descrita en la figura 1.





\_Figura 1. Fases de la Auditoría Ciudadana.\_

Tras la constitución del grupo auditor y la definición de los criterios utilizados para declarar un gasto o ingreso como ilegítimo, el proceso básicamente consta de las siguientes fases:

1. **Identificación de los casos de presuntos gastos o ingresos ilegítimos** en el distrito. Para ello se ha utilizado un modelo de ficha que identifica las presuntas ilegitimidades acometidas en cada caso. La ficha correspondiente a este caso puede consultarse en: <http://pacd-madrid.github.io/fichas-ilegitimidad/Oficina-de-Atenci%C3%B3n-al-Contribuyente.html>
2. **Selección de los casos auditar** por el grupo auditor. En esta fase el grupo auditor prioriza los casos a investigar y decide en qué orden investigarlos.
3. **Análisis de los casos**. En esta fase, la más larga del proceso, se investiga el caso seleccionado en la etapa anterior. El objetivo de esta fase es aportar las pruebas que confirmen o refuten los indicios de ilegitimidad señalados en la primera fase. Para ello el grupo auditor formulará consultas al Ayuntamiento, la junta de distrito, empresas subcontratadas y recolectará información de otros medios sobre aspectos relacionados con el caso a auditar. La información recopilada se analizará a la luz de los criterios de ilegitimidad establecidos para determinar la legitimidad o ilegitimidad del caso.
4. **Elaboración del informe de caso**. Una vez analizadas las pruebas se realizará un informe como el presente para cada caso auditado donde se presentará de forma clara las pruebas analizadas y las conclusiones sobre la legitimidad o ilegitimidad del caso.
5. **Elaboración del informe final del distrito**. Con todos los informes de los casos auditados se elaborará un informe final de auditoría del distrito que se trasladará al Ayuntamiento de Madrid para exigir el reconocimiento institucional de los casos declarados como ilegítimos y el no pago de la deuda generada por los mismos, así como el emprendimiento de acciones legales contra los principales responsables de los mismos.

## Duración del análisis

---

El periodo auditado para el caso correspondiente al presente informe comprende los ejercicios de 2008 hasta la fecha.

## Fuentes de información

---

Las fuentes de información utilizadas en la auditoría del presente caso han sido:

- [Presupuestos Municipales de Madrid.](#)
- [Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Madrid.](#)
- [Subdirección General de Auditoría de la Deuda y Políticas Públicas del Ayuntamiento de Madrid.](#)
- [Perfil del contratante del Ayuntamiento de Madrid.](#)

Al amparo de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y de la Nueva Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid aprobada en Pleno del día 27 de julio de 2016, se formularon las siguientes peticiones de información al Ayuntamiento:

- Petición 2016/0728302<sup>^nota2</sup>. Solicitud del contrato del alquiler del local de la OAC.
- Petición 2016/994705<sup>^nota3</sup>. Segunda solicitud del contrato de alquiler del local de la OAC. También se solicita la superficie del local y el coste de las obras de acondicionamiento.

Se realiza una segunda petición debido a que tras la primera petición el Ayuntamiento informa del coste del contrato de alquiler y la empresa arrendadora pero no proporciona copia del contrato de alquiler. Después de la segunda petición el Ayuntamiento envía copia del contrato que se adjunta en el anexo.

## Análisis del caso

---

### Análisis económico

---

En el año 2008, el Ayuntamiento de Madrid, dirigido por el Sr. Ruíz Gallardón, firmó un contrato de alquiler con la empresa Buildingcenter, propiedad de la entidad bancaria Caixabank, para el alquiler de un local destinado a la Oficina de Atención al Contribuyente en el barrio de los Metales (Legazpi), por un periodo de 10 años.

El espacio total del local es 754,10 m2 de superficie y su precio de arrendamiento, según contrato fue de 30,00 € por m2 (22.623 € mensuales), sin incluir I.V.A. y con un incremento anual del I.P.C.

A fecha de vencimiento del contrato en 2018, el coste de este arrendamiento habrá sido, por tanto, 2.714.760 €. A esta cantidad hay sumar el incremento por el Índice de Precios al Consumo, que ha supuesto un aumento del 12% hasta el año 2016, lo que supone otros 325.771 €, y el IVA soportado que equivale a 655.654 €. En total el coste final del arrendamiento será de aproximadamente 3.696.185 €.

Por otro lado, el local tuvo que acondicionarse para habilitarlo como Oficina de Atención al Contribuyente, teniendo que realizar a cargo del Ayuntamiento una obra de remodelación, con contrato aparte, por la empresa constructora FCC Construcciones S.A., por un importe de 1.112.297,95€.

Así pues, si sumamos los costes de alquiler y de la ejecución de las obras de acondicionamiento, la cifra final aproximada será de 4.900.000 €, sin incluir gastos de comunidad, consumo de energía o agua sanitaria.

Por otro lado, los precios por m2, al poco tiempo de arrendar este local sufrieron una bajada del 30%, que algunos medios de comunicación valoraron en mayor medida (véase noticia de EL MUNDO del día 29/11/2011: "El precio de los alquileres de locales comerciales baja un 50%"<sup>^nota4</sup>. En la actualidad, estando al final del periodo contratado, en esta zona del distrito de Arganzuela, el precio de alquiler está entre los 11 y 17 € por m2 y dudamos mucho que hace ocho años, aún con parcelas no urbanizadas, el importe fuera mayor.<sup>^nota5</sup>

Teniendo en cuenta la dinámica que han seguido los precios de alquiler de locales comerciales en nuestra ciudad durante los años transcurridos y el precio de partida, parece un gasto muy elevado y como conclusión podemos estimar que hay una dejación de salvaguarda del dinero público y una mala gestión de la negociación con el arrendatario, que siguió manteniendo el mismo acuerdo, sin que sepamos si hubo alguna reclamación posterior.

Al mismo tiempo se da la circunstancia de que el Ayuntamiento disponía de otros locales en desuso en este barrio o en el Distrito<sup>^nota6</sup>, como una parte del antiguo Mercado de Frutas y Verduras de Plaza de Legazpi, el edificio de la Agencia de Empleo en Avda. Doctor Vallejo Nájera, etc.

Así, de haberse dispuesto de alguno de estos locales para la OAC el ahorro para las arcas municipales hubiese sido de 3.696.185 €, mientras que en el peor de los casos, suponiendo que hubiese alguna razón justificada para no poder disponer de estos locales y tener que alquilar otro local, el ahorro, de acuerdo a los precios reales de alquiler en este periodo, podría haber sido como mínimo de 1.108.856 € (asumiendo un 30% de reducción en el precio de alquiler).

## Análisis social

---

Teniendo en cuenta la escasa inversión en Servicios Sociales y en nuevas dotaciones públicas para el Distrito de Arganzuela en el periodo objeto de estudio, hubiera sido menos perjudicial para las vecinas y vecinos habilitar cualquier espacio público no utilizado de propiedad municipal para este cometido.

Por otro lado, con esta inversión se podrían haber realizado dos escuelas infantiles (de 2 a 2,2 millones por unidad de escuela entre 2.300 y 3.000 m2.) o dos escuelas de música, (de 2,10 a 2,3 millones por cada centro musical) probablemente dos centros de mayores (2,4 millones para un centro de 1.300 m2.) o veinte kilómetros de carril-bici de doble dirección ( con un importe de 240€ por metro) en nuestro Distrito, tan necesarios dada la escasa dotación pública con la que contamos.

## Conclusiones y declaración de ilegitimidad

---

A la vista de los datos obtenidos en este caso, consideramos el importe de gasto ilegítimo, pues no reporta ningún beneficio a los ciudadanos, ni de carácter económico, social, medioambiental o de género y genera una inversión a fondo perdido de dinero público excesiva en el tiempo e irreversible con el único lucro para una Entidad Bancaria, actual propietaria del inmueble.

## Propuestas a futuro

---

Recomendamos al Área de Gobierno de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Madrid, así como a la Junta de Distrito de Arganzuela la búsqueda de otra solución para este local arrendado, dado que el contrato de arrendamiento expira el próximo 14 de julio de 2018 y suponemos que se propondrá una renovación del mismo por otro periodo de uso al haberse realizado una inversión de adecuación del local a fondo perdido. Con el gasto asumido en esta decena de años se podría haber comprado el local o haber invertido el importe del alquiler en ayudas a la dependencia,

vivienda social, escuelas infantiles, centros de mayores, etc.

## Evaluación de la transparencia

---

Para auditar este caso se cursaron dos peticiones de información, la primera de ellas en fecha 18/07/2016, solicitando información sobre el contrato de arrendamiento del local, que fué contestada el 18/09/2016, haciendo constar el arrendatario el precio de alquiler y la duración del contrato, pero sin proporcionar copia física del contrato que es lo que se pedía.

En la segunda petición cursada el 17/10/2016 se insistió sobre la obtención de copia del contrato, para obtener datos no especificados, con una serie de preguntas sencillas, generando problemas en la presentación del escrito, por la negativa a aceptar que cualquier vecina pueda acceder a un contrato público del Ayuntamiento, no obstante se procedió a registrar la petición. La respuesta fue enviada el 18/01/2017, adjuntando copia del contrato, previa apertura de un nuevo expediente de información.

El tiempo de notificación de acceso a la información ha sido de seis meses desde que registramos la primera petición, incumpliendo así el plazo de respuesta establecido en la Ley de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Aunque se ha conseguido la información requerida a través de Instancia General en el Registro de la Junta del Distrito de Arganzuela, consideramos que debe agilizarse la obtención de datos en cumplimiento de la Nueva Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid aprobada en Pleno del día 27 de julio de 2016, que en su Capítulo IV sobre el Derecho a la Información Pública, en su artículo 18.- Titularidad del Derecho establece: "Cualquier persona física o jurídica podrá solicitar el acceso a la información pública, de forma gratuita y sin necesidad de motivación de su solicitud."

## Documentación y bibliografía

---

- Álvarez Barba, Yago. *Descifra tu deuda. Guía de Auditoría Ciudadana Municipal*. GUE/NGL. 2016.
- Fattorelli, María Lucía. *Auditoría Ciudadana de la Deuda. Experiencias y métodos*. CADTM y CETIM. 2013.
- Plataforma Auditoría Ciudadana de la Deuda. *¿Por qué no debemos pagar la deuda? Razones y alternativas*. Icaria editorial SA. Barcelona 2013.
- ¿Quién debe a quién? *Vivir en Deudocracia*. Icaria editorial SA. Barcelona 2011.

## Anexo

---

[Contrato de alquiler de la Oficina de Atención al Contribuyente situada en la calle hierro, 27.](#)