

N/Rf^a: 204/2025/1182

Expediente: 511/2023/18569

ES

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN POR AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO SITUADO EN LA NAVE 3 UBICADA EN LA CALLE EL REAL DE SAN VICENTE Nº8 DE MADRID, PARA DESTINARLA A ALMACÉN DE VESTUARIO DE POLICÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE 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

Del análisis de los documentos incorporados al Expediente se desprende la necesidad de ampliación del plazo relativo al contrato de alquiler de la nave ubicada en la Calle El Real de San Vicente nº 8, que se venía utilizando como almacén de vestuario de Policía, toda vez que la Dirección General de la Policía Municipal necesitaba un local adecuado para esta finalidad, lo que se materializó mediante la firma del correspondiente contrato de arrendamiento, aprobado por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos de 13 de febrero de 2024, con entrada en vigor el día 1 de marzo de 2024 por un periodo de dos años, concluyendo, por tanto, el próximo 28 de febrero de 2026.

Dicho edificio, tal como consta en el informe justificativo de la necesidad de renovar el actual contrato de alquiler de la nave en cuestión, de fecha 17 de septiembre de 2025, vino a sustituir al anterior, sito en la calle Olimpo número 35, que ocupaba un edificio de 6 plantas

propiedad municipal, con un total de 1.488,08 m² de superficie y estaba ubicado en una zona residencial en el distrito de Hortaleza, donde los accesos para la entrega y recepción del material resultaban muy dificultosos y donde existían también problemas de estacionamiento para los vehículos de las distintas comisarías policiales y algunas otras problemáticas que suponían un riesgo, desde el punto de vista de prevención de riesgos laborales, razón por la cual se formalizó el contrato de alquiler cuya ampliación de plazo ahora se propone.

En cuanto al régimen jurídico aplicable al contrato, lo primero que hay que destacar es que el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) excluye expresamente de su ámbito de aplicación a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, sin perjuicio de aplicar los principios de aquella para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (artículo 4 LCSP).

Por lo tanto, 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, del 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 regirá, por la LPAP y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

El procedimiento de adjudicación para la tramitación de los arrendamientos de inmuebles viene regulado por el artículo 124 de la LPAP que establece lo siguiente: *“1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a*



acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere conveniente concertarlos de modo directo. (...)”.

En la **Condición Tercera “Plazo”** del vigente contrato de arrendamiento, suscrito el 29 de febrero de 2024, se indica lo siguiente: *“Llegado el vencimiento del plazo total estipulado del contrato de DOS (2) años, el contrato quedará resuelto sin necesidad de notificaciones ni requerimientos no habiendo lugar a tácita reconducción”*. Por lo tanto, el actual contrato no contempla la posibilidad de prórroga.

En el presente caso se propone la **modificación por ampliación del plazo del contrato de arrendamiento**, para el periodo que abarca **desde el 1 de marzo de 2026 hasta el 29 de febrero de 2028**, con una renta mensual de 15.826,92 euros, IVA incluido, **por un importe total de 379.846,08 euros IVA incluido**, según el tipo legal tributario vigente en cada momento, manteniéndose inalteradas el resto de las cláusulas contractuales.

En el Informe justificativo de la necesidad de renovación del actual contrato de alquiler de la nave en cuestión, destinada a almacén de vestuario de la Policía municipal, de fecha 17 de septiembre de 2025, queda justificada la contratación directa en los siguientes términos:

“En el futuro, el almacén de vestuario está previsto que se ubique en una parcela sita en el distrito de Usera, en el antiguo mercado de Orcasur, en el barrio del mismo nombre. Las dificultades para su remodelación y adaptación a las necesidades demandadas por Policía Municipal han originado que finalmente haya sido necesario proceder a la demolición de la antigua edificación y plantear una nueva construcción, lo cual está previsto que se lleve a cabo en distintas fases (primera demolición, segunda estructura y cubierta, sin que estén aún definidas ni las actuaciones ni los plazos del resto de fases) y distintas anualidades.

En consecuencia, al no ser viable el traslado hasta su ubicación definitiva a la fecha de finalización del contrato (1 de marzo de 2026), se hace preciso, o bien disponer de un





nuevo espacio para la ubicación de todo el material allí depositado, o bien ampliar/firmar con la empresa un nuevo contrato, similar al actualmente vigente en la calle El Real de San Vicente, por un nuevo periodo de dos años, considerándose esta última opción la más económica, eficaz y eficiente, ya que la nave actualmente alquilada se encuentra en condiciones óptimas de almacenaje del material. Además, trasladarlo a otra ubicación supondría importantes costes, tanto económicos como operativos y de gestión de recursos, claramente perjudicial para los intereses municipales y de esta Policía Municipal. Disponer de esta nave la cual ya está en uso y adaptada a las necesidades actuales, genera sinergias muy beneficiosas. En primer lugar, permite aprovechar al máximo el tiempo, ya que no exige un periodo previo de adaptación para su utilización, lo que acelera nuestra operativa de gestión del almacén. Además, al estar en uso, ya se conoce su funcionamiento y distribución óptima, lo que facilita una gestión más eficiente y reduce riesgos. También, esta familiaridad puede traducirse en menores costos de mantenimiento, ya que se conoce exactamente qué cuestiones funcionan bien y cuáles otras necesitan atención. En resumen, contar con este inmueble, el cual ya se dispone en régimen de alquiler y adaptado a nuestras necesidades crea una sinergia que optimiza recursos, reduce tiempos y mejora la eficiencia en nuestras actividades.

Actualmente, todos los metros cuadrados de la nave objeto de alquiler están siendo ocupados por distintas prendas de uniformidad (uniforme ordinario, trajes de gala, calzado, gorras, ...) y material policial diverso (chalecos, correaes, defensas, cascos, ...), agrupándose todo ello en un total aproximado de 800 palés, distribuidos en 6 hileras de estanterías y 3 alturas y algunas otras estanterías y espacios adicionales.

En consecuencia, dado que no se dispone de espacio adecuado entre los edificios adscritos a la Dirección General de Policía Municipal y que no se prevé disponer del mismo de manera efectiva hasta el año 2028, se considera necesario firmar un nuevo contrato de alquiler, ampliando el plazo durante otros dos años, de forma que el nuevo contrato se inicie el 1 de marzo de 2026 y concluya el 29 de febrero de 2028 (año bisiesto)."



Se incorpora al Expediente **Informe emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 6 de noviembre de 2025, en el que se concluye lo siguiente:

*“Se deduce del estudio de mercado realizado, que el valor de la renta actual para el alquiler de 1.953,52m2 en la nave nº 3 del inmueble sito en la calle el Real de San Vicente nº 8 de Madrid, que asciende a **6,70 €/m2/mes**, está dentro de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de naves en edificios comparables que oscila entre 6,95 €/m2 mes + IVA y 6,29 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 6,62 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada ajustada al precio de mercado actual.”*

Asimismo, se remite **borrador** de la modificación, firmado digitalmente por el arrendador, afectando a la **Condición Tercera** del contrato en los siguientes términos:

“Cláusula TERCERA. -Plazo. El plazo del presente contrato queda ampliado por mutuo acuerdo hasta el 29 de febrero de 2028, siendo de obligado cumplimiento para ambas partes.

Ambas partes se comprometen al cumplimiento del contrato anterior con las modificaciones en este documento realizadas, manteniéndose inalteradas el resto de las cláusulas del contrato suscrito con fecha 29 de febrero de 2024”.

A la vista de 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