

N/Rf^a: 204/2024/92

Expediente: 511/2023/18569

ER

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE SITUADA 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 que la Dirección General de la Policía Municipal necesita un local adecuado para destinarlo a almacén de vestuario de Policía, dado que el que se está utilizando en la actualidad no es idóneo para tal finalidad.

Actualmente el almacén de vestuario se encuentra situado en el Distrito de Hortaleza, en la calle del Olimpo, número 35 y ocupa un edificio de seis plantas con un total de 1.488,08 m2 de superficie, sin embargo, la configuración y características de este inmueble no son las idóneas para la instalación de un almacén de vestuario, resultando además complicado dar cumplimiento correcto a la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, por lo que resulta necesario abordar de forma inmediata el traslado a una sede adecuada.

Se han consultado y visitado distintas naves industriales en los distritos de Villaverde, Carabanchel, Barajas y Villa de Vallecas que podrían en principio reunir las condiciones de accesibilidad, tamaño, disponibilidad, condiciones de uso, ubicación y características necesarias para el servicio que se pretende, siendo la de Villa de Vallecas la única que reúne todas las condiciones requeridas y además las instalaciones se encuentran disponibles y ya adaptadas a normativa, lo que facilitaría el traslado en un breve período de tiempo del almacén de vestuario a la nueva sede.

Por ello, se propone el arrendamiento de un espacio de 1953,52 m2 en la nave número 3 ubicada en la calle El Real de San Vicente número 8, para destinarlo a almacén de vestuario de Policía Municipal del Ayuntamiento de Madrid, por un período de duración de DOS AÑOS de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el 1 de marzo de 2024, difiriéndose la fecha de vigencia a la de formalización, en caso de no coincidir con la prevista inicialmente y por un importe total de 367.356,00 euros IVA incluido.

Antes de entrar a analizar la concurrencia de los requisitos que permiten la celebración de este arrendamiento, debemos señalar la necesidad de corregir dos erratas que existen en el Borrador del contrato.

En primer lugar, en el segundo párrafo del “Reunidos” deberá corregirse la reiteración que existe de la frase “*con, en nombre y representación de la compañía mercantil VERGARA 12 S.L.*”.

En segundo lugar, en el Folio 2 del borrador, en el tercer párrafo del régimen aplicable deberá corregirse la mención al Decreto 1372/1986, y sustituirlo por Real Decreto 1372/1986.

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 **Memoria elaborada por la Dirección General de la Policía Municipal**, de 17 de enero de 2024, queda justificada la contratación directa en los siguientes términos:

“Actualmente, el almacén de vestuario de Policía Municipal de Madrid se encuentra situado en el distrito de Hortaleza, en la calle del Olimpo, número 35 y ocupa un edificio de 6 plantas, con un total de 1.488,08 m2 de superficie.

El edificio se encuentra ubicado en una zona residencial, donde los accesos para la entrega y recepción del material resultan difíciles y donde existen también problemas de estacionamiento para los vehículos de las distintas comisarías policiales, que han de acudir allí a recoger equipamiento y/o prendas de uniformidad de policía.

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

3

Información de Firmantes del Documento

EMMA RÍOS SÁNCHEZ - LETRADA CONSISTORIAL - Fecha Firma: 06/02/2024 13:15:19



La configuración y características de este inmueble distan mucho de ser las idóneas para la instalación de un almacén de vestuario. La existencia de 6 plantas (sótano, semisótano, baja, primera, segunda y ático) y la propia distribución interior (con pocos espacios diáfanos y múltiples habitaciones), hacen que el material almacenado se encuentre desperdigado y apilado de forma inadecuada. La necesidad de almacenar productos similares en distintas habitaciones (dada la falta de espacio actual) impide aún más una coherente distribución e incrementa las desventajas de la instalación.

Incrementar el material almacenado en este edificio, desde el punto de vista de prevención de riesgos laborales, podría suponer un riesgo para todos los trabajadores municipales que prestan ordinariamente su servicio en el edificio, resultando en ese caso muy difícil, por no decir imposible, dar un correcto cumplimiento a la normativa vigente. De igual forma, pudiera existir un riesgo grave para el resto del vecindario, si llegara a producirse algún siniestro que, además, podría verse agravado por las características del material almacenado.

En consecuencia, en tanto se estudia y se implementa progresivamente un modelo de gestión más moderno y eficiente, que se estima que podría durar al menos 24 meses, resulta imprescindible abordar de forma inmediata el traslado del actual almacén de vestuario a una sede adecuada, donde pueda asegurarse la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y garantizarse la gestión óptima de los recursos materiales y humanos disponibles”

A mayor abundamiento, en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 1 de febrero de 2024, se realiza la siguiente afirmación:

“En definitiva, de la Memoria transcrita se desprende claramente que en el presente caso convergen varias de las justificaciones reflejadas en el artículo 124.1 de la LPAP para acudir al procedimiento de adjudicación directa del contrato de arrendamiento de espacios en la nave 3 situada en la calle El Real de San Vicente número 8, como lo son tanto las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación y la especial idoneidad del bien, todo ello por las diversas razones expuestas, como son el hecho de que la nave dispone del espacio suficiente para

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

4

Información de Firmantes del Documento

EMMA RÍOS SÁNCHEZ - LETRADA CONSISTORIAL - Fecha Firma: 06/02/2024 13:15:19



almacenar, contando además con espacios adecuados y suficientes para ubicar las oficinas y administración, las zonas de recepción y preparación de pedidos, se encuentra disponible, lo que facilitaría el traslado del almacén de vestuario de Policía a esa nueva ubicación en un breve espacio de tiempo y sus instalaciones, al ser nuevas, se encuentran ajustadas a normativa. Por otro lado, la nave está bien comunicada para poder transportar y distribuir la mercancía y además se encuentra alejada de zonas residenciales. Por todo lo cual, se considera que esta nave cumple las condiciones idóneas para el uso que se pretende.”

Se incorpora al Expediente **Informe emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 19 de enero de 2024, en el que se concluye lo siguiente:

“Se deduce del estudio de mercado realizado, que el valor de la renta ofertada para el alquiler de la nave nº3 de 1.953,52 m2 del inmueble sito en la calle el Real de San Vicente nº8 de Madrid, que asciende a 6,48 €/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 6,49 €/m2 mes + IVA y 5,87 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 6,18 €/mes + IVA, siendo en consecuencia la renta ofertada ajustada al precio de mercado actual.”

Asimismo, se incorpora al Expediente un mail de 6 de diciembre de 2023 de **la Subdirección de Gestión Económica de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Portavoz, Seguridad y Emergencias** en el que se afirma que *“en el Presupuesto 2024 se ha incluido en la aplicación 001/120/13000/20200 un crédito de 200.000 euros para este contrato.”*, cumpliendo de esta manera con el requerimiento que se establece en el artículo 112.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, al establecer que deberá constar en el expediente el certificado de la existencia de crédito o documento que legalmente le sustituya.

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 6.5.1.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