MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXPEDIENTE: CONTR 2021 241632
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGAR LA SEDE JUDICIAL PARA EL JUZGADO Y LA FISCALÍA DE MENORES EN LA CIUDAD DE HUELVA.

Superficie estimada: 760 m² construídos (663 m² útiles)
Precio m² mes: 9,5 € por m² (IVA excluido)

Por los Reales Decretos 141/97 y 142/1997, de 31 de enero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de provisión de medios personales, materiales y económicos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, se traspasan los bienes, derechos y obligaciones afectos al ejercicio de las funciones que asumía la Comunidad Autónoma y quedaban identificados los bienes inmuebles, con indicación de la situación jurídica en la que se subrogaba dicha Administración. Así se traspasaban a la Comunidad Autónoma las funciones que, en el ámbito del territorio de la CCAA, desempeñaba la Administración del Estado para la provisión de los medios materiales y económicos necesarios para el funcionamiento de la Administración de Justicia.

El artículo 148 del Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone que corresponde a la Junta de Andalucía los medios materiales de la Administración de Justicia en Andalucía.

En base a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (BOJA nº 14, de 22 de enero de 2019) en su art. 3, el Decreto 113/2020 de 8 de septiembre (BOJA extraordinario num. 55 de 10 de septiembre de 2020), por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local y el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (BOJA nº 28, de 11 de febrero de 2019) en su disposición adicional quinta, se considera competente la persona titular de la Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local en materia de contratos administrativos y privados y el artículo 14.1.a de la Orden de 20 de mayo de 2020 (BOJA núm. 104 de 2 de junio).

Asimismo el artículo 15, apartado b, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece: "Las Administraciones públicas podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico y, en particular, por los siguientes:

b.-) A título oneroso, con ejercicio o no de la potestad de expropiación."

El artículo 84 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece:

1. Los arrendamientos de bienes muebles e inmuebles en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las entidades públicas dependientes de la misma se acordarán por el titular del departamento o entidad interesada.
Cuando se trate de inmuebles, se requerirá previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda.

Si el inmueble objeto del contrato va a ser utilizado por varios departamentos o entidades públicas, la competencia para el arrendamiento corresponderá al titular de la Consejería de Economía y Hacienda.

2. Los referidos contratos se adjudicarán con respecto a los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

adquisición directa. El arrendamiento de bienes inmuebles en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedido de resolución motivada que se hará pública.

Asimismo, podrá acordarse la adjudicación directa en aquellos casos en los que el bien objeto de arrendamiento sea de titularidad de una entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía.

En relación con el anterior, el artículo 156 del Reglamento que desarrolla la Ley del Patrimonio de la Junta de Andalucía dispone que

1.- Las adquisiciones de bienes inmuebles a título oneroso respetarán los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa.
La adquisición en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedida de resolución motivada que se hará pública.

2.- Para la efectividad de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma para inversiones.

3.- La Consejería de Hacienda será competente para perfeccionar este tipo de negocios, pudiendo proponer al Consejo de Gobierno que otorgue dichas facultades a otras Consejerías u Organismos de la Comunidad Autónoma (art. 77 L.P.)

4.- La autorización a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se adoptará por el Consejero de Hacienda o Presidente de la Entidad pública correspondiente previo informe de la Dirección General de Patrimonio y de la Intervención General.

5.- Los supuestos de excepcionalidad previstos en este artículo deberán acreditarse mediante los correspondientes informes técnicos. En el caso de que el criterio determinante sea la limitación del mercado o la urgencia, se deberá interesar a ser posible tres ofertas pudiendo este trámite ser sustituido por un anuncio en la prensa de la localidad.

El art. 176 del citado Reglamento establece que

1.- Los arrendamientos de bienes inmuebles en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía se acordarán por el Consejero de Hacienda. Los arrendamientos de bienes muebles lo serán por el Consejero de cada Departamento.

2.- Los referidos contratos se adjudicarán con respecto a los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa.
El arrendamiento de bienes inmuebles en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedido de resolución motivada que se hará pública.

3.- El Órgano competente para la adjudicación de estos contratos lo será para cuantas incidencias se produzcan en relación con los mismos.

El arrendamiento de bienes inmuebles es un contrato privado de la Administración y, como tal, se regirá en cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de dicha Ley y la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Publico.

En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

Durante los últimos años se ha venido demandando tanto por parte de la Fiscalía de Menores, como por el Juzgado un espacio más adecuado a los requerimienos funcionales del propio Juzgado.

Se ha comprobado que, técnicamente, el espacio existente es inviable para el funcionamiento normal del Juzgado, teniendo incluso que recurrir a edificios externos a fin e celebrar las vistas y solucionar las carencias que presenta.

Vista la incapacidad real de espacio físico para poder albergar todas las necesidades funcionales que requieren éstas dependencias, se ha hecho necesario tomar la decisión de localizar una Nueva Sede

El Juzgado de Menores, pueden funcionar de una manera autónoma en otro espacio o inmueble, siempre que tengan las dotaciones necesarias para ello. Es por ello por lo que se ha optado por la contratación, en régimen de alquiler, de un inmueble que disponga de todas las infraestructuras necesarias para su actividad.

De acuerdo con el "Estudio de valor en alquiler de oficinas, local comercial en zonas prime de Huelva capital" firmado el pasado 03 de junio de 2021 por D. Carlos Carvajal Ramírez, Ing. Edificación y Arquitecto Técnico Colegiado n.º 2.339 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, el valor homogéneo de oficinas y locales en alquiler es de 9,5 €/m^2/mes.

El edificio que se necesita alquilar sería de unos 663 m^2/ útiles (760 m^2/ construidos aproximadamente), y aplicando el valor homogéneo del estudio de mercados antes mencionado, supone una renta mensual de 7.220,00 € y anual de 86.640,00 euros (IVA excluido).

El presupuesto de licitación, en función de la duración inicial fijada para este contrato (4 años) asciende a la cantidad total de 346.560,00 euros IVA excluido. El IVA asciende a 72.777,60 euros. El importe total de adjudicación estimado, IVA incluido, asciende a 419,337,60 euros

El precio máximo de licitación para el alquiler es de 104,834,40 euros anuales (iva incluido) aún en el caso de que se supere la superficie ofertada en +10% de la superficie estimada de 760 m^2 construidos (663 m^2 útiles), no siendo posible aumento de crédito para ese incremento de metros cuadrados. La minoración en -10% de la superficie ofertada implicará la reducción proporcional del precio total.

En caso de que sean necesarias las obras de adecuación del local, una vez formalizado el contrato, y en el plazo máximo de 20 días, se procederá a la elaboración por la empresa adjudicataria y posterior aprobación por el órgano de contratación del documento técnico de la obra desglosando partidas, unidades, precios, calidades, instalaciones, así como el período de ejecución, todo ello verificado por técnico de la Administración. La aprobación del proyecto por la Administración determinará el inicio de las obras.

Las competencias en materia de contratación las tiene atribuidas la Delegación Territorial en base a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (BOJA nº 14, de 22 de enero de 2019) en su art. 3, el Decreto 113/2020 de 8 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local (BOJA nº 31 de 14 de febrero de 2019), la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre ,de Contratos del Sector Público y el Decreto Legislativo 1/ 2010 de 2 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles se requerirá informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas, cuando se trate de bienes adscritos a la Administración de Justicia, y de la Secretaría General Técnica, en los demás supuestos.

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

El artículo 84 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía contempla la posibilidad de contratar el arrendamiento de inmuebles por lo que se plantea esta opción conforme a las circunstancias referidas y la Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos de fecha 15 de febrero de 2.018.

Por todo lo expuesto anteriormente, se hace necesario, por parte de la Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local en Huelva, Secretaría General Provincial de Justicia, la tramitación del expediente de contratación para el alquiler de un edificio en Huelva, con ubicación y espacio adecuados para ubicar la sede del Juzgado y Fiscalía de Menores en Huelva y cuya situación se ubique preferentemente en el área delimitada por las calles que aparecen en el Anexo adjunto:

A fecha de la firma electrónica
LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo. : Carmen Calleja Sánchez

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

ANEXO I. PROGRAMA DE NECESIDADES.

JUZGADO DE MENORES.

- Despacho Juez. (1).
- Despacho Secretario Judicial (1).
- Oficina de Tramitación para 6 funcionarios. (1).

FISCALIA DE MENORES.

- Despacho Fiscal Delegado. (1).
- Despachos Fiscales. (3).
- Despacho Equipo Técnico. (2).
- Sala Entrevistas Equipo Técnico (1).
- Oficina de Tramitación para 6 funcionarios. (1).

SALA DE VISTAS.

- Sala de Vistas. (1).
- Sala Espera de Victimas. (1)

AREA DE DETENIDOS.

- Deposito de furgón. (1)
- Control Acceso/Vestuario Guardia Civil.
- Sala Entrevistas/Ruedas de Reconocimiento/Celda/Aseos (1)

ARCHIVO DE DOCUMENTOS Y DEPOSITO DE PIEZAS DE CONVICCIÓN.

- Sala Archivo y Piezas de Convicción. (1).

OTROS.

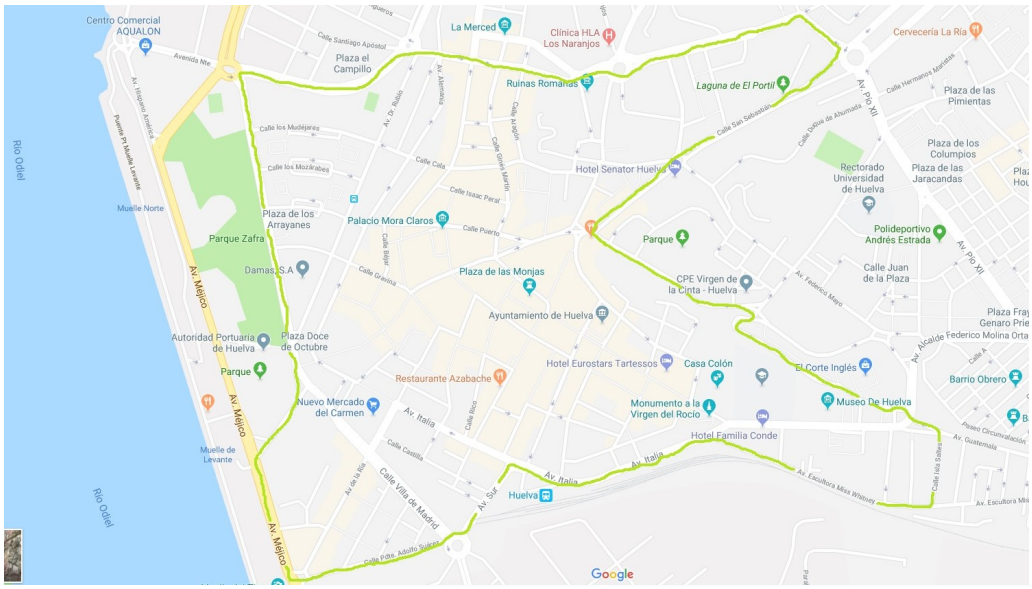
- Sala Espera Publico. (1)
- Despacho Abogados (1)
- Despacho Informática. (1)
- Cuarto Instalaciones. (1)
- Cuarto de Limpieza. (1)
- Almacén. (1)
- Aseos publico. (2)
- Aseos privados (2)
- Accesos-Vestíbulo-Circulaciones-Pasos

C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

AREA PREFERENTE

AREA AMPLIADA



C/ Jesús Nazareno, 21 - 21001 Huelva
Telf.: 959 00 20 00. Fax.: 959 00 20 05
Correo-e: dthuelva.ctrjal@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico