

N/Rf<sup>a</sup>: 204/2023/304

Expediente: 145/2023/00061

EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita informe sobre la **PROPUESTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 40 PLAZAS DE GARAJE UBICADAS EN EL APARCAMIENTO CORAZONISTAS UBICADO EN LA CALLE RICARDO CALVO NÚMERO 5 CON VUELTA A LA CALLE ALFONSO XIII, POR EL PERÍODO DE 11 ABRIL DE 2023 A 10 DE ABRIL DE 2025, PARA SER DESTINADAS A APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS DE LA UID CHAMARTÍN DE LA 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 Comisaría Integral de Distrito (CID) de Chamartín se encuentra en la calle Príncipe de Vergara, 142 de Madrid (en la Junta del Distrito) de forma provisional hasta que finalicen las obras de una nueva CID sita en la confluencia de las calles Comandante Azcárraga con Federico Salmón. Este cambio de ubicación obedece a la modernización de las instalaciones de Policía Municipal y de dotación de un espacio más adecuado y amplio para los componentes del Cuerpo, que son los que utilizan dichas instalaciones a diario.

La necesidad de ocupar las nuevas dependencias y, por consiguiente, disponer de todos los medios para el adecuado desempeño de la actividad policial, obliga a la Dirección

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

1

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 23/03/2023 09:13:05



General de la Policía Municipal y al Área de Gobierno de Portavoz, Seguridad y Emergencias a buscar alternativas viables para el aparcamiento de los vehículos.

Por todo ello, se propone el arrendamiento de **40 plazas de garaje** ubicadas en el Parking Corazonistas de Madrid sito en la calle Ricardo Calvo número 5 con vuelta a la calle Alfonso XIII, para destinarlas a aparcamiento para vehículos de la UID CHAMARTÍN de Policía Municipal del Ayuntamiento de Madrid, por un período de duración de **VEINTICUATRO MESES** de obligado cumplimiento para ambas partes, a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento, **prevista inicialmente para el 11 de abril de 2023**, y por un **importe total de 110.409,60 euros IVA incluido** (115,01€/mes/plaza IVA incluido) **más un pago único de 2.000 euros en concepto de fianza** para pago de llaves de puertas y ascensores, tarjetas magnéticas y mandos que se abonará junto con la primera mensualidad de renta.

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 la misma 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.

A estos efectos, se hace notar que tanto en la **Propuesta** como en el **Borrador del contrato** remitido se hace alusión al *"Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales"*, debiendo sustituirse dicha

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

2

#### Información de Firmantes del Documento





mención por "Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales".

En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se registrá, 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 3 de febrero de 2023, queda justificada la contratación directa en los siguientes términos:

"Nos hemos puesto en contacto con los responsables de los siguientes aparcamientos cercanos a la nueva CID de Chamartín, el Parking situado en Comandante Azcárraga 2, Parking Club de Tenis Chamartín situado en Federico Salmon 4 y el Parking Corazonista (en el Colegio Sagrados Corazones), los cuales han sido visitados por los técnicos de la Dirección General de la Policía Municipal.

El Parking situado en Comandante Azcárraga, nº 2 está gestionado por Magna Global. Es un aparcamiento limitado con apertura a partir de las 7 de la mañana y solo alquilan plazas por horas, no existe la posibilidad de bonos de alquiler por meses, e incluso con estas condiciones no tienen a disposición dicha cantidad de plazas libres.

El Parking Club de Tenis Chamartín se encuentra en la calle Federico Salmon, 4. Este parking tiene horario limitado (cierra a las 22:30 h) y está disponible solo para socios.

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

3

Información de Firmantes del Documento





*El Parking Corazonistas, sito en la calle Ricardo Calvo, 28016 Madrid permite alquilar plazas para su uso durante las 24 horas al día, los 365 días del año y cuenta con plazas suficientes para cubrir las necesidades de Policía. Se encuentra a 6 minutos andando desde la CID.*

*El acceso al aparcamiento sería inmediato y personalizado utilizando el mando a distancia para la apertura de la barrera. Una planta del parking dispone de 110 plazas de aparcamiento y la empresa permite acotar un área exclusiva con 40 plazas reservadas para Policía. El gálibo es de 2 metros limitado por la barrera de entrada. Es un parking con poca afluencia de vehículos lo cual facilita la entrada y salida.*

*Esta es la única opción que se ve viable por lo que tras consultar por el precio nos ofrecen el alquiler mensual de plazas por 95,05 €, más el IVA, es decir, 115,01 €."*

A mayor abundamiento, en la **Propuesta de la Dirección General de Gestión del Patrimonio**, de 7 de marzo de 2023, se realiza la siguiente afirmación:

*"En definitiva, de la Memoria y nota interna transcritas 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 las plazas de aparcamiento del parking corazonistas, 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, y ello por razones diversas expuestas, como la proximidad del aparcamiento al edificio de Comandante Azcárraga, 4 nueva sede de la UID CHAMARTÍN de Policía Municipal, la urgente necesidad de unificar todos los vehículos de policía municipal en las proximidades de la sede de la UID, las condiciones que ofrece el parking corazonistas de la calle Ricardo Calvo, 5 con vuelta a la calle Alfonso XIII que no reúnen otros de la zona en cuanto a disponibilidad de plazas, lo que permite alquilar plazas para su uso durante las 24 horas al día, los 365 días del año y contar con plazas suficientes para cubrir las necesidades de Policía, permitiendo la empresa propietaria acotar un área exclusiva con 40 plazas reservadas para Policía, así como la*

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

4

Información de Firmantes del Documento



ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA  
MADRID

Fecha Firma: 23/03/2023 09:13:05  
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO



facilidad de acceso a todos los puntos del Distrito desde la ubicación objeto de este arrendamiento.”

Se incorpora al Expediente **Informe emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 6 de febrero de 2023, en el que se concluye lo siguiente:

“Se deduce del estudio de mercado realizado que el valor de la renta ofertado por RODRÍGUEZ NORMAND S.L.U. para el arrendamiento de 40 plazas de aparcamiento en el aparcamiento Corazonistas situado en la C/ Ricardo Calvo nº 5 de 7,92 €/m2 mes, está por debajo de la horquilla de valores estimados de mercado en dicha zona para el alquiler de plazas de aparcamiento que oscila entre 9,86 €/m2 mes + IVA y 8,92 €/m2 mes + IVA, correspondiendo estos valores respectivamente a un incremento de +/- 5 % sobre el valor medio obtenido de 9,39 €/mes + IVA, siendo en consecuencia **la renta ofertada inferior al precio de mercado actual.**”

Asimismo, se incorpora **Informe de la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Portavoz, Seguridad y Emergencias**, de 6 de febrero de 2023, en el que se afirma que “*existe crédito adecuado y suficiente en el presupuesto del ejercicio 2023.*”

Por otra parte, consta en la documentación remitida la **Propuesta de la Dirección General de la Policía Municipal**, de 3 de marzo de 2023, en la que se indica lo siguiente:

“se proponía el alquiler de 40 plazas sitas en el aparcamiento público Corazonistas durante 24 meses (desde el 1 de marzo de 2023 hasta 28 de febrero de 2025) prorrogables, que conforme la oferta que ha realizado el responsable del aparcamiento. El pago de la cuota mensual se preveía que se realice a principios de mes.

Dada la demora en la presentación de la documentación por parte de la empresa propuesta y al retraso en la puesta a disposición del edificio de la Comisaría Integral de Distrito de Chamartín, se propone como nueva fecha del inicio del alquiler de las plazas de aparcamiento el día 11 de abril de 2023.

---

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

5

Información de Firmantes del Documento



ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA  
Módulo de Asesoría Jurídica - Calle de Montalbán nº1 - 28014 Madrid - España

Fecha Firma: 23/03/2023 09:13:05  
Código de Documento: 00000000000000000000000000000000

Considerando que el pago la cuota mensual se realice a mes vencido, que la duración del contrato sería de 24 meses a contar desde el 11 de abril (en lugar desde el 1 de marzo) (...)”.

Por lo tanto, deberá corregirse la fecha que figura en las **Condiciones Tercera y Cuarta del Borrador del contrato de arrendamiento** remitido, firmado por el arrendador con fecha 6 de febrero 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 6.5.1.d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 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

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

6

Información de Firmantes del Documento



ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORIA  
MÉDICO DE FAMILIA Y COMUNITARIO - COORDINADOR GENERAL DE LA ALCALDÍA

Fecha Firma: 23/03/2023 09:13:05  
COM - ASesoría JURÍDICA